

PLAN UND PLANZEICHEN



Gewerbegebiet lt. Bebauungsplan Nr. 2 "Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese" /

Gewerbegebiet lt. Bebauungsplan Nr. 2 "Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese" / 1. Änderung

Gewerbegebiet lt. 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese" (Teilbereich 3)

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

Homburg, 21. Juli 2007

Amt für Bodenmanagement Homburg (Etze)

i.A. Hansjörg TAM

PLANZEICHENERKLÄRUNG

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanzV),
- Hessische Bauordnung (HBO),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
- Hess. Wassergesetz (HWG),
- Denkmalschutzgesetz (DSchG),
- Fernstraßengesetz (FStrG)

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)

- 2.1 Sondergebiet - ADAC-Trainings- und Sportanlage gem. § 11 (1) BauGB. In dem Sondergebiet ADAC-Trainings- und Sportanlage sind ausschließlich Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem festgesetzten Zweck der ADAC-Trainings- und Sportanlage dienen. Hierzu zählen auch zweckgebundene bauliche Anlagen.

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

- 3.1 GR 250 qm Grundfläche (GR) max. im SO-1
- 3.2 H Gebäudehöhe (H) 5,00 m max. im SO-1
*Außenwandhöhe gemessen in der Mitte des Gebäudes zwischen vorhandenem Gelände und Gebäudeoberkante (First).

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 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 Einfahrtbereich

6. 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)

- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.1.1 Erhalt und Entwicklung von flächenhaften Gehölzbeständen als Bestandteil eines linearen Biotopvernetzungs-systems.
- 6.1.2 Erhalt und Entwicklung kleinflächiger Gehölzbestände.
- 6.1.3 Anlage eines Mosaiks von Sonderstandorten
 - Auf 50 % der Gesamtfläche in Bereichen der lückigen bis dichter bewachsenen Offenflächen Einbringen von Mähgut magerer Vegetationsbestände. Offenhalten dieser Bereiche durch periodische Mahd und Vermeidung aufkommender Verbuchung.
 - Schaffung von Sonderstandorten auf ca. 500 qm insbesondere für Reptilien und Amphibien (Anlage linearer südexponierter Lesesteinwalle mit Steinen und Schotter, punktuelle Totholzablagernungen).
 - Anlage von 4 Kleinstümpeln mit periodischer Wasserführung.
 - Anlage von 100 lfdm. zweireihiger Hecke mit Sträuchern am Nordost- und Nordwestrand des Flurstücks.
- 6.1.4 Anpflanzen von Bäumen lt. Gehölzliste

7. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 7.1 Flurgrenzen
- 7.2 Flurbezeichnung
- 7.3 Flurstücksgrenzen
- 7.4 Flurstücksbezeichnung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

8. Nachrichtliche Übernahmen

- 8.1 **Bodendenkmale:** Bei Funden von Bodendenkmalen (gem. § 19 ff DSchG) während der Ausführungen der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg oder die Gemeinde Malsfeld unverzüglich zu verständigen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gem § 20 DSchG aufzunehmen.
- 8.2 **Bauverbotszone für Hochbauten gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG):** Parallel zur A 7 dürfen Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung von 40,00 m, gemessen am äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Gem. § 9 (1) FStrG i. V. mit § 6 FStG sind Werbeanlagen Hochbauten gleichgestellt, so dass die 40,00 m Bauverbotszone auch für Werbeanlagen gilt. Die Baugrenzen wurden im Sondergebiet SO1 hiernach abgestimmt und entsprechend festgesetzt. Werbeanlagen innerhalb der entlang der A 7 gem. § 9 (2) FStG festgesetzten Bauverbotszone zwischen 40,00 m und 100,00 m zum Fahrbahnrand bedürfen grundsätzlich der Zustimmung der Straßenverwaltung. Hohe Webetürme und überdimensional große Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen, hier insbesondere über 20,00 m hohe Webetürme, können auch jenseits des 100 m-Bereiches des FStrG Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der A 7 verursachen. Aus diesem Grund bedarf es in diesen Fällen zusätzlich der Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (§ 33 StVO). Zuständige Verkehrsbehörde für Autobahnen ist die dem Hess. Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen angegliederte Verkehrszentrale Hessen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 HBO

- 9. **Äußere Gestaltung**
 - 9.1 **Dachneigung**
Im SO-1 sind Gebäude mit einer Dachneigung von 0 - 35° zulässig. Flachdächer sind zulässig, wenn sie als Grasdach ausgeführt werden.
 - 9.2 **Fassadengestaltung**
Fassaden sind in gedeckten, matten und natürlichen Farbtönen auszuführen.
- 10. **Begrünung und Gestaltung der Grundstücksflächen**
 - 10.1 **SO-1 ADAC Trainings- und Sportanlage / Vereinsgebäude und Stellplatzfläche/Erschließungsfläche**
Innerhalb der Fläche SO-1 sind bauliche Anlagen wie z. B. Vereinsgebäude, sanitäre Anlagen u. a., die der Nutzung der ADAC Trainings- und Sportanlage dienen, zulässig. Die überbaute Grundstücksfläche darf max. 250 qm nicht überschreiten. Innerhalb des SO-1 sind versiegelte Erschließungs- und Stellplatzflächen zulässig. Die max. zusätzliche Versiegelung durch Erschließungs- und Stellplatzflächen im SO-1 darf 750 qm nicht überschreiten. Die restlichen Flächen im SO-1 können mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke oder Schotter-Rasen) hergestellt werden.
 - 10.2 **SO-2 ADAC Trainings- und Sportanlage**
Im SO-2 ist die Anlage eines versiegelten bis 2.000 qm großen ADAC-Trainingsplatzes zulässig.
 - 10.3 **SO-3 ADAC Trainings- und Sportanlage**
Im SO-3 ist die Anlage eines ADAC Trainings- und Übungsgeländes zulässig. Eine Versiegelung ist unzulässig. Die auf dem Gelände vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten.
 - 10.4 **SO-4 ADAC Trainings- und Sportanlage**
Im SO-4 ist die Anlage eines ADAC Trainings- und Übungsgeländes nur innerhalb der festgelegten und markierten Fahrbahnen zulässig. Versiegelung ist unzulässig. Die flächenhaften Gehölzbestände, Offenflächen und Sonderstandorte sind durch Markierung als Tabubereiche zu sichern und zu erhalten.
 - 10.5 **Einfriedungen**
Einfriedungen des Grundstücks sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,20 m zulässig.

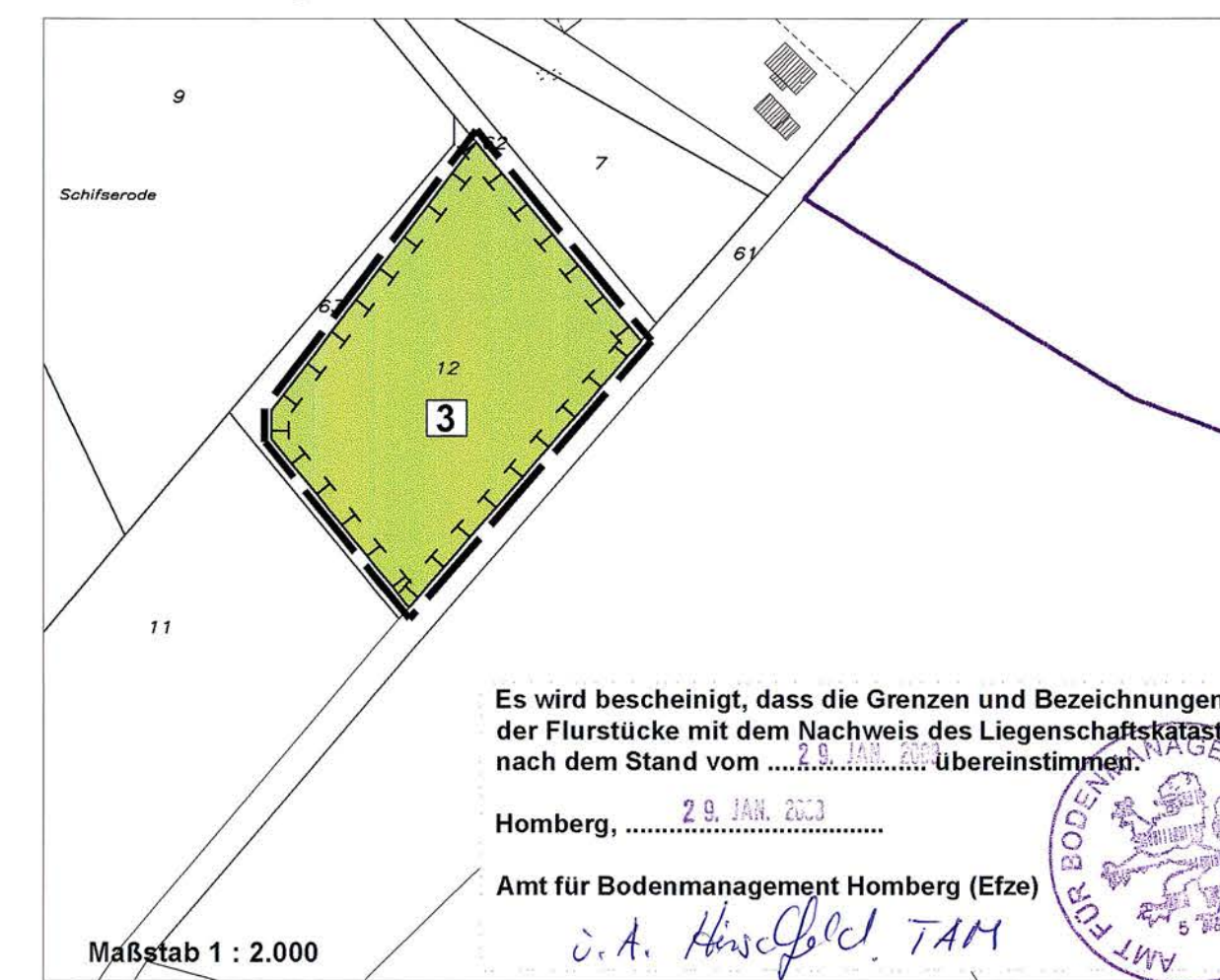
EMPFEHLUNGEN

- 11. **Gehölzlisten:**
 - Baumgruppen (Hochstamm, StU 10/12 cm - 12/14 cm), z. B.
 - Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)
 - Kastanie (Aesculus hippocastanum)
 - Linde (Tilia cordata)
 - Gehölzanzpflanzungen, Feldgehölze, Baumhecken: Die Baum- und Strauchanzpflanzungen sind in Gruppen von 8 - 10 Pflanzen einer Art je Gruppe zu pflanzen. Die Sträucher sollen eine Mindesthöhe von 1,25 m - 1,50 m haben.

| | |
|---|-------------------------------------|
| Bäume (Pflanzgüte: 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm): | Sträucher: |
| Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schlehe (Prunus spinosa) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Hundsrose (Rosa canina) |
| Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) | Hartriegel (Cornus sanguinea) |
| Feldahorn (Acer campestre) | Hassel (Corylus avellana) |
| Stieleiche (Quercus robur) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) |
| Spitzahorn (Acer platanoides) | Liguster (Ligustrum vulgare) |
| Vogelkirsche (Prunus avium) | Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) |

TEIL B - Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

Gemarkung Ostheim, Flur 4, Flurstück 12



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

Homburg, 21. Juli 2007

Amt für Bodenmanagement Homburg (Etze)

i.A. Hansjörg TAM

Maßstab 1 : 2.000

Dem Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 3 "ADAC Trainings- und Sportanlage in Ostheim" wird die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme TEIL B zugeordnet. Das Flurstück 12 in der Gemarkung Ostheim, Flur 4 ist 6.212 qm groß und wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 Sondergebiet „ADAC - Trainings- und Sportanlage in Ostheim“ der Gemeinde Malsfeld Gemarkung Ostheim im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB mit Festsetzungen nach § 9 BauGB am 29.03.2007 beschlossen. Der Beschluss wurde am 04.04.2007 öffentlich bekanntgegeben.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 16.04.2007 bis einschließlich 18.05.2007 statt. Dieser Termin wurde 04.04.2007 öffentlich bekanntgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.04.2007 bis einschließlich 18.05.2007. Anschriften vom 03.04.2007.

Offenlegungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 06.09.2007. 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 12.09.2007 ortsüblich. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 19.09.2007 bis einschließlich 26.10.2007.

Die Gemeindevertretung hat gemäß § 10 BauGB und die baurechtlichen Festsetzungen nach § 81 HBO am 29.11.2007 den Bebauungsplan Nr. 3 Sondergebiet „ADAC - Trainings- und Sportanlage in Ostheim“ als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld Malsfeld, den 9. II. 2007



Siegel

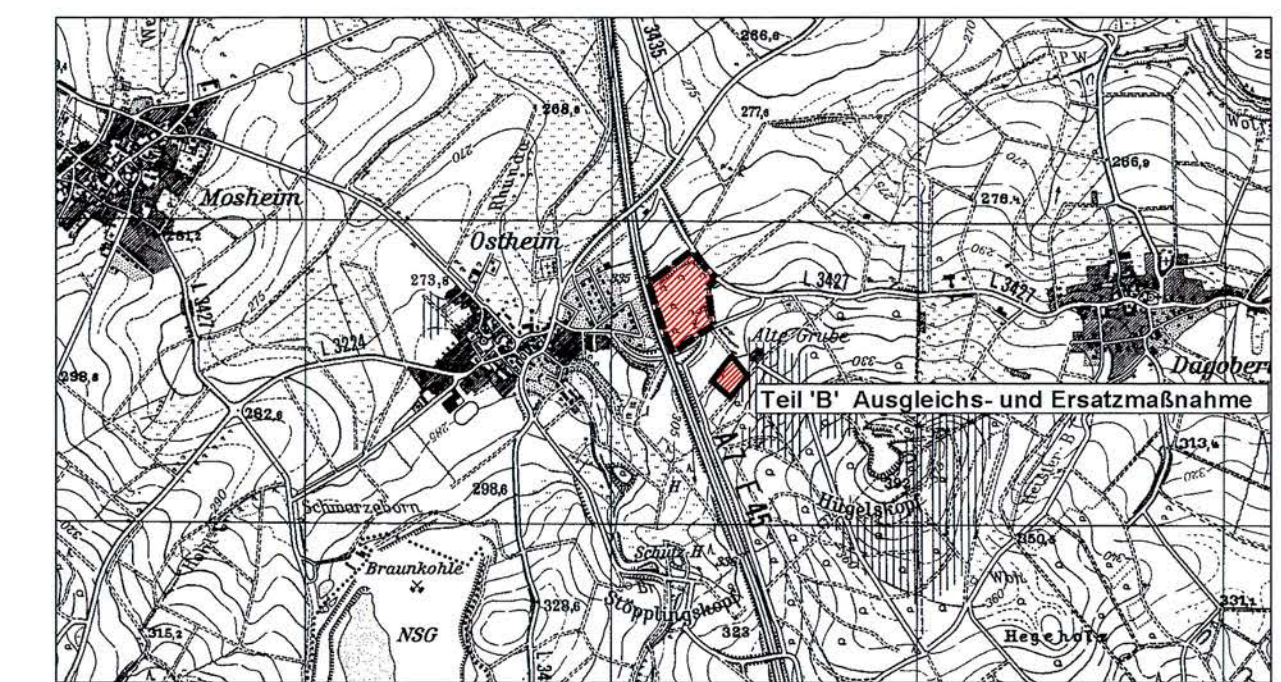
VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 Sondergebiet „ADAC - Trainings- und Sportanlage in Ostheim“ mit Begründung wurde ortsüblich am 20.02.2008 gem. § 10 BauGB von der Gemeinde Malsfeld bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 3 Sondergebiet „ADAC - Trainings- und Sportanlage in Ostheim“ mit Begründung tritt gem. § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld Malsfeld, den 20.02.2008



Siegel



Lageplan Maßstab 1 : 25.000

**Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld
Bebauungsplan Nr. 3
Sondergebiet „ADAC - Trainings-
und Sportanlage in Ostheim“**

Planverfasser:
Planungsgruppe
Stadt und Land
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Köhlerstraße 20, 34 121 Kassel
Tel.: 0561-26218, Fax: 0561-26277
e-mail: planung@psl-kassel.de

Im Auftrag der
GEMEINDE MALSFELD
Lindenstraße 1
34321 Malsfeld

Datum: November 2007

Maßstab 1 : 1.000