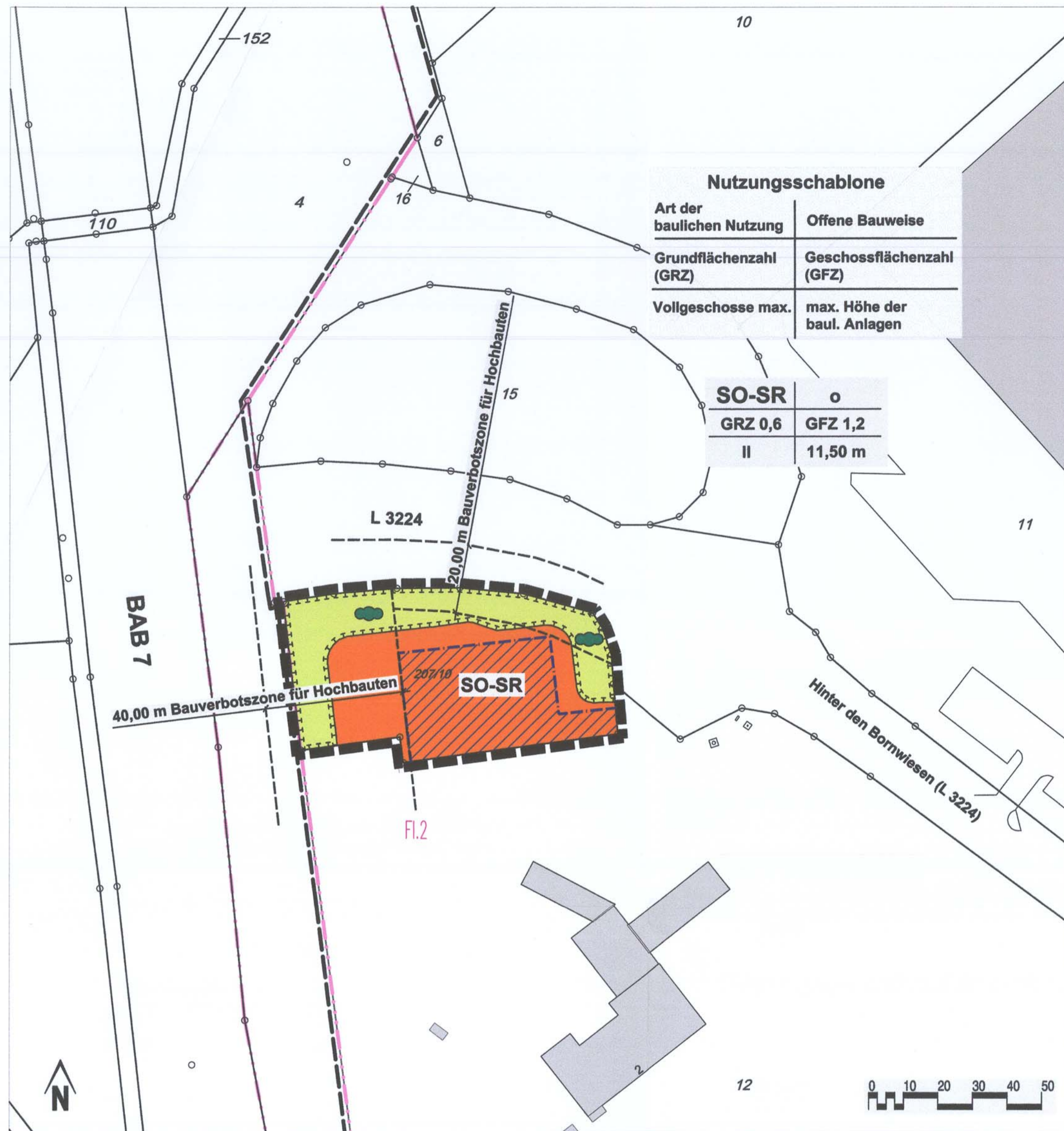
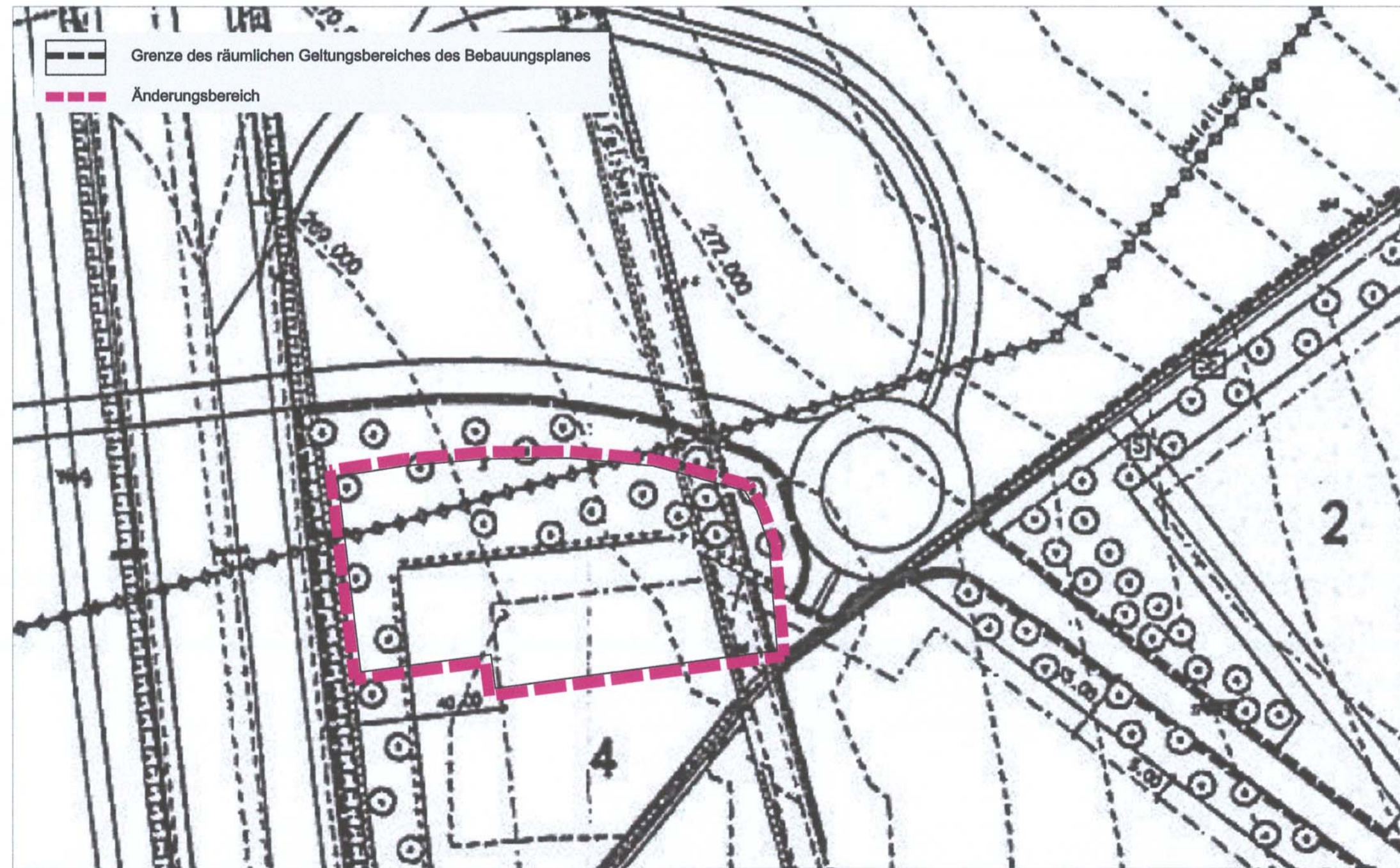


PLAN UND PLANZEICHEN



Änderungsbereich
Planausschnitt: Bebauungsplan Nr. 2 "Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bauzonierungsverordnung (BauZVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG)
 - Fernstraßengesetz (FStrG)
- Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Sondergebiet - Schnellrestaurant gem. § 11 (1) BauNVO
In dem Sondergebiet - Schnellrestaurant sind ausschließlich Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem festgesetzten Zweck - Schnellrestaurant dienen. Hierzu zählen auch zweckgebundene bauliche Anlagen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 3.1 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 3.2 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen i. S. des § 19 (4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist zulässig.
 - 3.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 3.4 11,50 m max. Höhe der baulichen Anlagen
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 4.2 überbaubare Fläche
 - 4.3 offene Bauweise
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 - 5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.2 Anpflanzung von Feldgehölzen und Baumgruppen
 - Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme**
 - 6.1 Flurgrenzen
 - 6.2 Flurbezeichnung
 - 6.3 Flurstücksgrenzen
 - 6.4 207/10 Flurstücksbezeichnung
 - 6.5 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

Externe Kompensationsmaßnahme

Gemeinde Morschen, Gemarkung Binsförth, Flur 22, Flurstück 34 (teilweise)
Auf einer Fläche von 500 m² Umwandlung einer intensiven in eine extensive Frischwiese:
- Maximal ein- bis zweimal jährliche Mahd (erste Mahd nicht vor dem 15. Juni)
- Das Mahdgut ist einer Verwertung zuzuführen (Mulchmahd ist nicht gestattet)
- Unzulässig ist der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Überbaubare Grundstücksfläche, freizuhaltende Fläche**
Die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt eine Bauverbotszone von 40 m zur Bundesautobahn A 7 im Westen und von 20 m zur Landesstraße 3224 im Norden.
Erschließungs- und Stellplatzflächen sind außerhalb der o.g. Bauverbotszonen auch außerhalb der überbaubaren Fläche im Sondergebiet zulässig. Innerhalb der o.g. Bauverbotszonen sind Erschließungs- und Stellplatzflächen nur bei erfolgter Zustimmung von Hessen Mobil zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 2.1 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Feldgehölz" wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 folgendes festgelegt:
Entwicklung von Feldgehölzen und Baumgruppen (vgl. Pflanzliste / Vorschlagsliste):
- Verbot für die Anwendung von Dünger und Bioziden
- randlicher Rückschnitt der Gehölze alle 5 Jahre im Herbst zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar
- die randlichen Staudenfluren werden alle 2 Jahre im September gemäht
- das Schnitt- und Mahdgut ist abzuführen
 - 2.2 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum (lt. Pflanzliste) zu pflanzen und zu unterhalten.
 - 2.3 **Pflanzliste / Vorschlagsliste**

Bäume	Sträucher:
Hartfuegig (Cornus sanguinea)	Haselnuss (Corylus avellana)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hundsrose (Rosa canina)
Feldahorn (Acer campestre)	Schneeball (Viburnum opulus)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Schwarzdorn (Prunus spinosa)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Weißdorn (Crataegus monogyna)
Sleieleiche (Quercus robur)	Pfaffenhut (Euonymus europaeus)
Vogelkirsche (Prunus avium)	
Winterlinde (Tilia cordata)	
- Dachgestaltung**
Im Sondergebiet sind Gebäude mit einer Dachneigung von 0 - 35° zulässig. Flachdächer sind zulässig, wenn sie als Grasdach ausgeführt werden. Für alle Gebäude sind Sattel-, Sattel-, Walmdächer und ausnahmsweise Flachdächer zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie ist erwünscht.
- Baugestaltung**
Die Außenwandflächen der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu gestalten.
- Werbeanlagen**
Im westlichen Teil des Sondergebietes ist die Errichtung eines 15,00 m hohen Werbepylons zulässig. Ansonsten sind Werbeanlagen so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung zugelassen.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
Innerhalb der privaten nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird der 60 %ige Anteil der Grünflächen (jeweils zu 50% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen) beibehalten.
- Einfriedigungen**
Zum Schutz und zur Einfriedung des Sondergebietes sind Zäune bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

HINWEISE

Bodendenkmale
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese Bodendenkmäler sind gem. § 20 DSchG zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld oder die Archäologische Denkmalpflege des Schwalm-Eder-Kreises zu richten.

Alltlasten
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Alltlasten bzw. alltlastenverdächtigen Flächen bekannt. Werden dennoch im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Kassel, Abt. Staatl. Umweltschutz, als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld, die nächste Polizeistation oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Schwalm-Eder-Kreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

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 FStrG sind Werbeanlagen Hochbauten gleichgestellt, so dass die 40,00 m Bauverbotszone auch für Werbeanlagen gilt. Die Baugrenzen wurden im Sondergebiet hiernach abgestimmt und entsprechend festgesetzt.
Werbeanlagen innerhalb der entlang der A 7 gem. § 9 (2) FStrG festgesetzten Baubeschränkungszone zwischen 40,00 m und 100,00 m zum Fahrbahnrand bedürfen grundsätzlich der Zustimmung der Straßenverwaltung.
Parallel zur L 3224 dürfen Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung von 20,00 m, gemessen am äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 10.12.2012 durch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal beschlossen und am 17.01.2013 bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 21.01.2013 bis einschließlich 08.02.2013 statt.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 17.01.2013 ortsüblich.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 21.01.2013 bis einschließlich 08.02.2013 statt.
Anschreiben vom 17.01.2013.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 11.03.2013 bis einschließlich 12.04.2013 öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 04.03.2013 ortsüblich.

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 11.03.2013 bis einschließlich 12.04.2013 statt.
Anschreiben vom 04.03.2013.

Erneute (verkürzte) Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 17.06.2013 bis einschließlich 02.07.2013 erneut öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 12.06.2013 ortsüblich.

Erneute (verkürzte) Beteiligung der Behörden
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 17.06.2013 bis einschließlich 02.07.2013 statt.
Anschreiben vom 12.06.2013.

Satzungsbeschluss
Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese" Sondergebiet "Schnellrestaurant" - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wurde am 18.12.2013 gem. § 10 BauGB von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal als Satzung beschlossen.

Malsfeld, den 2.5. Feb. 2014
Siegel (Vaupel)
Verbandsvorsitzender
Zweckverband Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal

Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Malsfeld, den 2.5. Feb. 2014
Siegel (Vaupel)
Verbandsvorsitzender
Zweckverband Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese" Sondergebiet "Schnellrestaurant" - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB wurde am 07.01.2014 gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung öffentlich bekannt gemacht.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese" Sondergebiet "Schnellrestaurant" - Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
Malsfeld, den 2.5. Feb. 2014
Siegel (Vaupel)
Verbandsvorsitzender
Zweckverband Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal

Lageplan: Luftbild (unmaßstäblich)



Bauleitplanung des Zweckverbandes Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese" Sondergebiet "Schnellrestaurant" Ortsteil Ostheim, Gemeinde Malsfeld
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Planverfasser:
 Planungsguppe
Stadt und Land
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
Hardenbergstraße 4, 34 118 Kassel
Tel: 0561-32216, Fax: 0561-32277
e-mail: planung@psl-kassel.de

Im Auftrag des Zweckverbandes Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal
Lindenstraße 1
34323 Malsfeld

Datum: Dezember 2013
Maßstab 1 : 1.000