

PLAN UND PLANZEICHEN



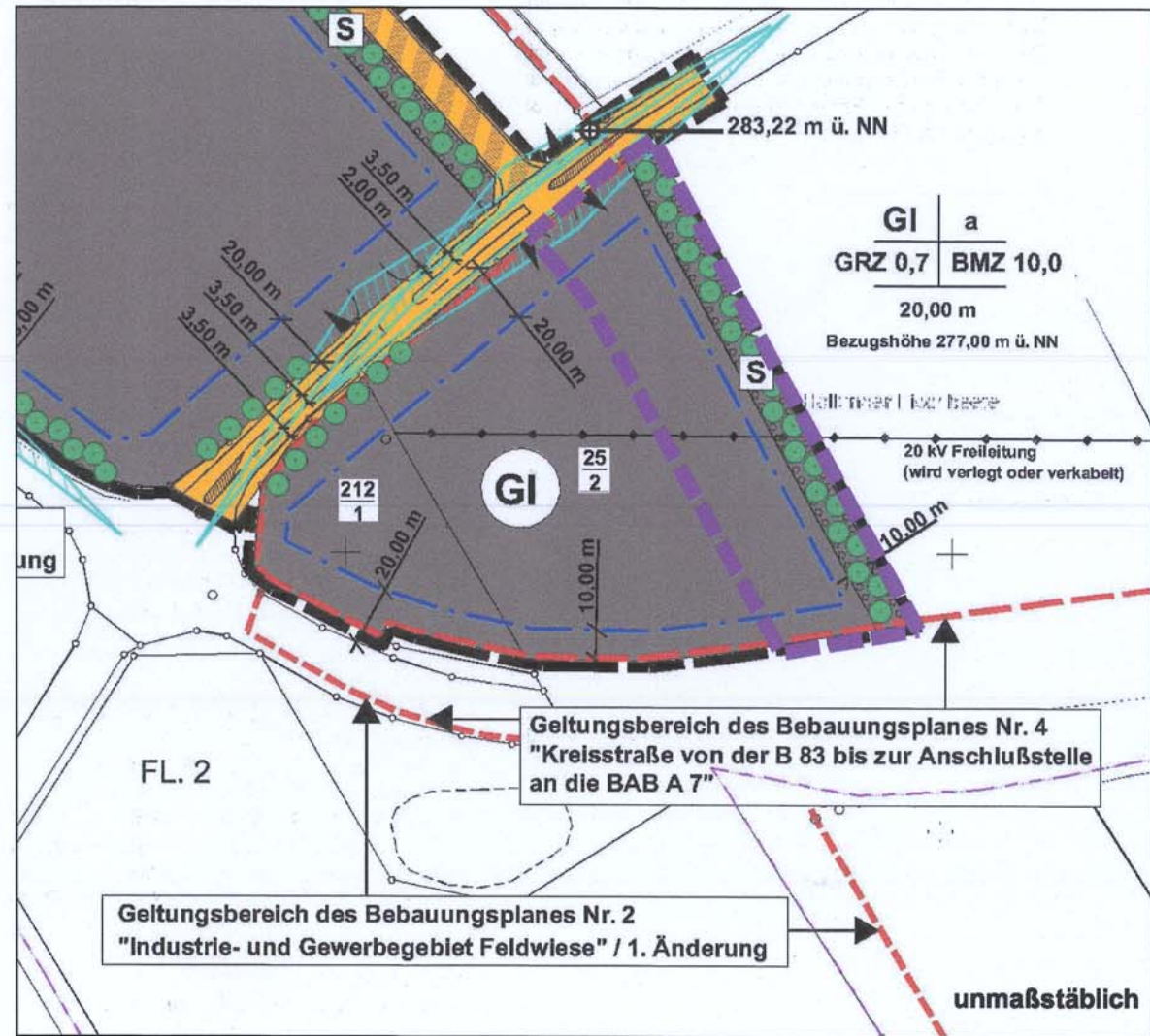
Festsetzungsschlüssel

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Baumassenzahl
Gebäudehöhe max.	

Festsetzungsschlüssel

GI	o
GRZ 0,7	BMZ 10,0
20,00 m	
Bezugshöhe 277,00 m ü. NN	

Änderungsbereich
Ausschnitt aus der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese", Gemarkung Ostheim



Externe Kompensationsmaßnahme (ca. 7.300 m²)
Gemeinde Malsfeld, Gemarkung Dagobertshausen, Flur 1, Flurstück 8 (teilweise) und 142 (teilweise)

- Auf einer Fläche von ca. 5.700 m² Extensivierung einer intensiv genutzten Wirtschaftswiese. Durchführung einer ein- bis zweischürigen Mahd jeweils im Mai und ab Ende August nach der Blütezeit des Großen Wiesenkopfes u. a. zur Optimierung von Lebensraumausstattungen für Maculinea. Das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen; eine Mulchmaße ist nicht gestattet. Der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln sowie Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig.
- Auf einer Fläche von ca. 1.250 m² Anlage einer Acker- bzw. Buntbrache.
- Optimierung bzw. Entwicklung ca. 1 m breiter (ca. 350 m²) gewässerbegleitender Staudenfluren und Zulassen der Gewässerdynamik.



Planzeichenerklärung

RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG)

- Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2 Änderungsbereich
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 GI - Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 3.1 0,7 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
 - 3.2 10,0 Baumassenzahl - BMZ (§ 21 BauNVO)
 - 3.3 20,00 m max. Gebäudehöhe (§ 16 BauNVO) Bezugshöhe 277,00 m ü. NN
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 4.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 4.2 überbaubare Fläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
 - 4.3 offene Bauweise ohne Längenbeschränkung (§ 22 BauNVO)
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**
 - 5.1 Straßenverkehrsfläche
 - Sichtdreieck: Im Bereich der Sichtfläche sind bauliche Anlagen sowie Bewuchs und Grundstücksbefriedigungen über 0,75 m Höhe über dem Fahrniveau der Straße unzulässig.
- 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)**
 - 6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 6.2 Anpflanzung von Bäumen
Die dargestellten Bäume sind hinsichtlich ihrer Anzahl verbindlich, sich aus der Örtlichkeit ergebende Veränderungen der Standorte sind zulässig
 - 6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme**
 - 7.1 Flurgrenzen
 - 7.2 Flurbezeichnung
 - 7.3 Flurstücksgrenzen
 - 7.4 Flurstücksbezeichnung
 - 7.5 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
 GI - Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

Zulässig sind:
 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber/innen und Betriebsleiter/innen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

In dem als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Bereich sind nur Betriebe zulässig, für die keine Umweltverträglichkeitsprüfung (im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 UVPG (Anhang zu Nr. 1 zu § 3 UVPG) notwendig ist. Im Industriegebiet (GI) unzulässig sind:
 - gem. § 9 Abs. 2 Nr. 3 Tankstellen
 - gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art ist gem. § 1 (9) BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. weiter zu verarbeitender Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche muss einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (max. 200 qm Verkaufsfläche).

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze und bauliche Anlagen, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen, sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen werden.
 In den Baugruben sind mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Davon ist die Hälfte mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die verbleibenden 50 % sind als extensive Rasenfläche zu unterhalten. Für einen hochstämmigen Laubbau werden 25 m², für einen Strauch / Heister werden 2 m² Grundstücksfläche angerechnet.

Noch nicht in Anspruch genommene Flächen außerhalb des umzäunten Betriebsgeländes sind landwirtschaftlich zu nutzen. Dabei ist die Erschließung sicherzustellen.

Grünordnung
 Entlang der L 3224 und am Südrand sind Hochstämme zur Gliederung des Industriegebietes anzupflanzen.

70% der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Feldgehölzen lt. Pflanzliste zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche sind Laubbaumhochstämme anzupflanzen.

Pflanzliste

Bäume:	Sträucher:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Hartrieel (Cornus sanguinea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hase (Corylus avellana)
Feldahorn (Acer campestre)	Holunder (Sambucus nigra u. S. racemosa)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Hundrose (Rosa canina)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Pflaument (Eunymus europaeus)
Stieleiche (Quercus robur)	Schlehe (Prunus spinosa)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Schneeball (Viburnum opulus)
Winterlinde (Tilia cordata)	Weißdorn (Crataegus monogyna u. C. oxyacantha)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB in Vbd. m. § 81 HBO)

Oberflächengestaltung / Oberflächenmaterialien für Erschließungs- und Freiflächen
 Bituminöse und gepflasterte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen und Grundstück- und Gebäudezufahrten als auch für Höfe und Lagerflächen zulässig, die für den Schwerverkehr zugänglich als auch vom Betriebsablauf notwendig sind.
 Stellplätze und sonstige Höfe, Lagerplätze und dergleichen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster mit großer Fuge (Kockpflaster), wassergebundene Decke oder Schotterrasen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Umgang mit Niederschlagswasser
 Das Niederschlagswasser ist weitestgehend auf den Grundstücken zurückzuhalten und im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten als Brauchwasser zu nutzen.

Grünordnung
 Auf privaten Stellplätzen ist jeweils für 4 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbau (lt. Pflanzliste) zu pflanzen und zu unterhalten.

Dachgestaltung
 Als Dachformen sind alle Dachformen zulässig, wenn die max. Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Dachflächen können als extensiv begrünte Flächen hergestellt werden.

Fassadengestaltung
 Die Außenwandflächen der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen mit landschaftsverträglichen Farben zu gestalten.

Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen Anlagen unterordnen. Werbeanlagen und Firmenzeichen sind grundsätzlich nur an Gebäuden und nur an dem jeweiligen Ort der Leistung 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, an den Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld oder an die Archäologische Denkmalpflege des Schwalm-Eder-Kreises zu richten.

Boden
 Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Allianzen
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Allianzen bzw. allianzenverdächtigen 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. Umweltamt Kassel als technische Fachbehörde, der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb beim Schwalm-Eder-Kreis zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Bauverbotszone
 Parallel zur L 3224 und K 15 dürfen Hochbauten jeglicher Art in einer Entfernung von 20,00 m, gemessen am äußersten Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Bauliche Anlagen, die keine Hochbauten sind, wie etwa Umfahrungen und Stellplatzflächen, müssen einen Abstand von mindestens 10,00 m zum äußersten Rand der Fahrbahn der L 3224 und der K 15 aufweisen.

Hinweis zum Bauschutzbereich des Flugplatzes Fritzlar
 Von der Planung ist der Bauschutzbereich des Flugplatzes Fritzlar betroffen. Deshalb sind alle Bauvorhaben unter Angabe der genauen Standorte (geographische Koordinaten nach WGS 84 in Grad, Minuten und Sekunden), der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN, der horizontalen Ausdehnung und der Art der Außenverkleidung der Außenstelle Wiesbaden erneut zur Prüfung vorzulegen, um für diese Bauvorhaben auch eine Bewertung in Bezug auf die Auswirkungen auf die kombinierte Radaranlage und die Navigationsanlagen durchzuführen. Hier kann es aus Gründen des Schutzes der flugsicherungsrechtlichen Anlagen zu Auflagen hinsichtlich der Bauausführung kommen. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz und dem Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm usw. beziehen, können nicht anerkannt werden.

Bauvorhaben in Bergsenkungsgebieten
 In dem vorbezeichneten geplanten Gebiet sind von der Von Waltzchen Bergbau GmbH nach den vorliegenden Unterlagen keine bergbaulichen Eingriffe vorgenommen worden. Es wird darauf hingewiesen, dass dort dort möglicherweise - auch weit vor der Zeit der Von Waltzchen Bergbau GmbH Aufzeichnungen - Tiefbau betrieben haben könnten. Es ist daher möglicherweise davon auszugehen, dass der Untergrund durch den eventuellen unterirdischen Abbau eine Auflockerung erfahren hat, dadurch weniger belastbar ist und somit ungleichmäßige Setzungen durch die Last von Bauwerken nicht auszuschließen wären. Zudem kann nicht mit absoluter Sicherheit behauptet werden, dass alle eventuellen früheren vorhandenen Hohlräume restlos verfüllt und Setzungen abgeklungen sind. Der Bauaufsichtsbehörde wird geraten, die üblichen Auflagen zur Baugenehmigung sowie die besonderen Konstruktionsmaßnahmen für Bauvorhaben in Bergsenkungsgebieten zu verlangen. Die geplante Bebauung darf den geplanten bergbaulichen Aktivitäten nicht entgegenstehen oder diese behindern.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 07.04.2014 durch die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal beschlossen und am 30.04.2014 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 08.05.2014 bis einschließlich 23.05.2014 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 30.04.2014 ortsüblich.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.05.2014 bis einschließlich 23.05.2014, Anschreiben vom 06.05.2014.

Beteiligung der Öffentlichkeit
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.10.2014 bis einschließlich 01.12.2014 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 23.10.2014 ortsüblich.

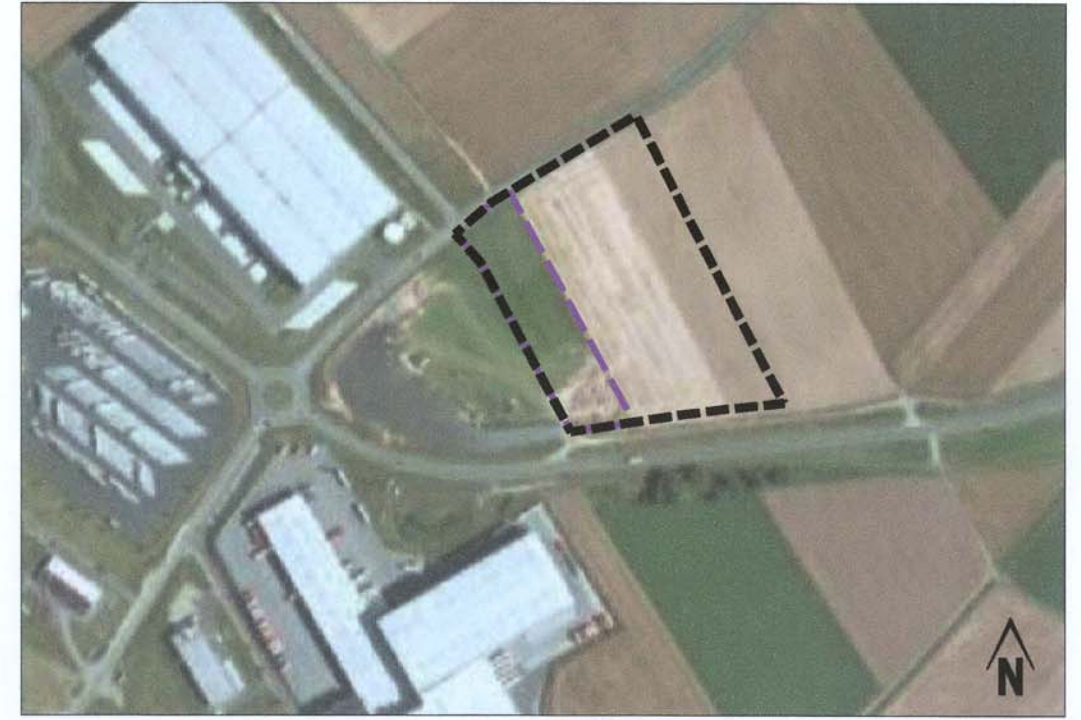
Beteiligung der Behörden
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.11.2014 bis einschließlich 08.12.2014, Anschreiben vom 03.11.2014.

Satzungsbeschluss
 Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese", Ortsteil Ostheim wurde am 05.04.2015 gem. § 10 BauGB von der Verbandsversammlung des Zweckverbandes Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal als Sitzung beschlossen.

Malsfeld, den 05.04.2015
 Siegel: Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal, 34323 Malsfeld
 (Vaupel) Verbandsvorsitzender, Zweckverband Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal

Malsfeld, den 05.04.2015
 Siegel: Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal, 34323 Malsfeld
 (Vaupel) Verbandsvorsitzender, Zweckverband Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese", Ortsteil Ostheim wurde am 05.04.2015 gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Sitzung öffentlich bekannt gemacht.
 Die 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese", Gemarkung Ostheim tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.
 Malsfeld, den 05.04.2015
 Siegel: Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal, 34323 Malsfeld
 (Vaupel) Verbandsvorsitzender, Zweckverband Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal



Bauleitplanung des Zweckverbandes Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal

8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industrie- und Gewerbegebiet Feldwiese" Ortsteil Ostheim

Planverfasser:
 Planungsgruppe
 Stadt und Land
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
 Hardenbergstraße 4, 34 119 Kassel
 Tel.: 0561-922216, Fax: 0561-922277
 e-mail: planung@stl-kassel.de

Im Auftrag des Zweckverbandes Gewerbegebiet Mittleres Fuldaatal
 Lindenstraße 1
 34323 Malsfeld

Datum: Dezember 2014 **Maßstab 1 : 1.000**