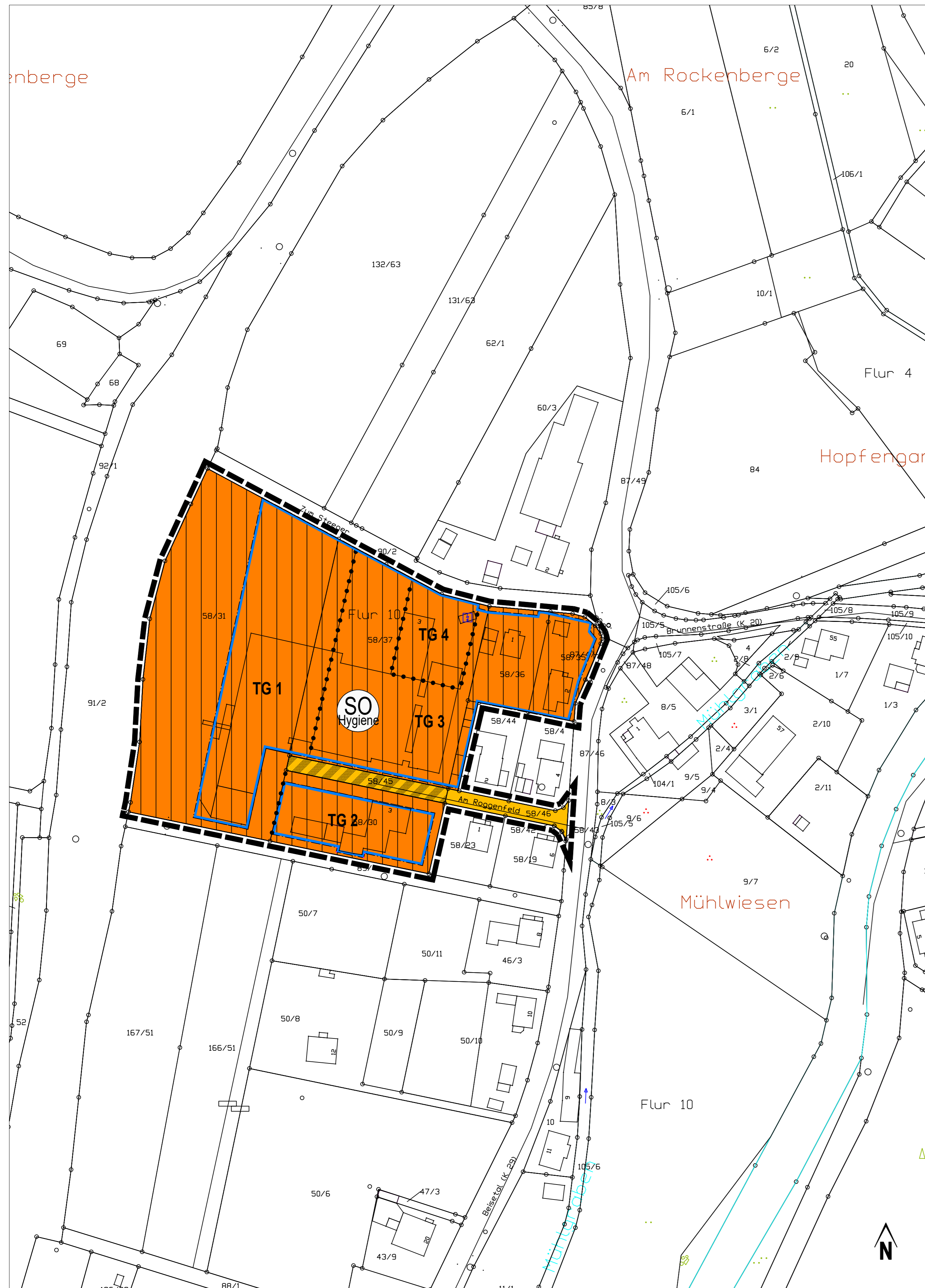


# PLAN UND PLANZEICHEN



## Planzeichenerklärung

### RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenerverordnung (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 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Sonstiges Sondergebiet (SO "Hygiene")  
Sondergebiet "Hygiene"  
Das Sonstige Sondergebiet "Hygiene" dient der Unterbringung eines Betriebes, in welchem Reinigungs- und Desinfektionsmittel sowie Kosmetik- und andere Pflegeprodukte entwickelt, hergestellt, abgefüllt, gelagert und kommissioniert werden.

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

- 3.1 **0,8** Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
- 3.2 **10,0** Baumassenzahl - BMZ (§ 21 BauNVO)
- 3.3 max. Gebäudehöhe (§ 16 BauNVO)
  - 18,0 m TG 1 max. Höhe der baulichen Anlagen
  - 10,0 m TG 2 max. Höhe der baulichen Anlagen
  - 10,0 m TG 3 max. Höhe der baulichen Anlagen
  - 16,0 m TG 4 max. Höhe der baulichen Anlagen

Bezugshöhe für das SO Hygiene ist 188,14 m ü. NN (entspricht der Höhe der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß der bestehenden Produktionshallen)

### 4. 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)

### 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Private Straßenverkehrsfläche

### 6. Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- 6.1 Flurgrenzen
- 6.2 Flurbezeichnung
- 6.3 Flurstücksgrenzen
- 6.4 Flurstücksbezeichnung
- 6.5 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet, SO "Hygiene" - gem. § 11 BauNVO

#### Zulässig sind:

##### TG 1:

- Im Teilgebiet 1 sind zulässig:
- Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Verladetätigkeiten
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - Das Betreiben von mit dem Betrieb verbundenen Dienstleistungsunternehmen (insbesondere betreffend Buchhaltung, Beratung, Zeitarbeit, Graphik, Design, Social Media, Online-Handel, Vertrieb von Handelswaren)
  - Errichtung und Betrieb eines Schulungs- und Ausbildungszentrums
  - Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser und Prozesswärme für den Eigenbedarf bis zu einer Leistung von maximal 5 MW
  - Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen
  - Stellplätze, auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche.

##### TG 2:

- Im Teilgebiet 2 sind zulässig:
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
  - Das Betreiben von mit dem Betrieb verbundenen Dienstleistungsunternehmen (insbesondere betreffend Buchhaltung, Beratung, Zeitarbeit, Graphik, Design, Social Media, Online-Handel, Vertrieb von Handelswaren)
  - Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen
  - Stellplätze, auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche.

##### TG 3:

- Im Teilgebiet 3 sind zulässig:
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
  - Lagerplätze und Verladetätigkeiten
  - Gebäude zur Nutzung für die Entwicklung, Herstellung, Abfüllung, Kontrolle, Lagerung, Kommissionierung von Reinigungs-, Desinfektions- und Pflegemitteln sowie Kosmetika als Flüssigkeit, Gel oder als feuchtes Tuch, inkl. der Lagerung und Handhabung der hierfür benötigten Ausgangsstoffe; Ausgangsstoffe können hierbei auch ggf. "in situ" erzeugt werden.
  - Gebäude zur Nutzung für die Produktion pulverförmiger Gemische (Wasch-, Reinigungs- und Pflegemittel sowie Desinfektionsmittel und weiterer Mittel, die unter das Lebensmittel-, Bedarfsgegenstände- und Futtermittelgesetzbuch (LFBG) fallen) sowie die Lagerung, inkl. der Handhabung der hierfür benötigten Ausgangsstoffe, Herstellung von Verpackungsmitteln aus Granulat (z.B. Folien, Etiketten, Flaschen, Verschlüsse).
  - Lagerung flüssiger Roh- bzw. Produktionsstoffe bis zu einem Gesamtvolumen von 1.200 cbm
  - Errichtung und Betrieb einer Wäscherei für den Eigenbedarf
  - Ein Aufenthaltsbereich mit Kantine für Mitarbeiter und Besucher
  - Anlagen zur Abwasserreinigung / Abwasserbehandlung sowie die Zwischenlagerung von Abwässern
  - Das Errichten und Betreiben von Reparaturwerkstätten für Anlagen und Fahrzeuge, inkl. manueller oder maschineller Reinigung von Fahrzeugen
  - Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen
  - Stellplätze, auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche.

### TG 4:

- Im Teilgebiet 4 sind zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude für die Nutzung als Lager.
  - Labortätigkeiten (sowohl physikalisch-chemisch als auch mikrobiologisch), inkl. Labortätigkeiten im Auftrag Externer
  - Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen
  - Stellplätze, auch innerhalb der nicht überbaubaren Fläche.

### 3. 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 Baugebieten sind mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mindestens 60% mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### 4. Grünordnung

Pflanzenliste	Sträucher:
Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	Hartnagel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> u. S. racemosa)
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Pflaflenhut ( <i>Euonymus europea</i> )
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )
Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> 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 Grundstücks- und Gebäudezufahrten sowie für Höfe und Lagerflächen zulässig, die für den Schwerverkehr zugänglich sind.  
Stellplätze und sonstige Höfe, Lagerplätze und dergleichen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster mit großer Fuge (Okopflaster), wasserbundener Decke oder Schotterterrassen, 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.

**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.

**Immissionsschutz**  
Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in Mischgebieten sind einzuhalten: Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:  
1. tags  
06.00 - 22.00 Uhr  
2. nachts  
22.00 - 06.00 Uhr  
Die Nachtzeit kann bis zu einer Stunde hinausgeschoben oder vorverlegt werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen oder wegen zwingender betrieblicher Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist. Eine achtstündige Nachtruhe der Nachbarschaft im Einwirkungsbereich der Anlage ist sicherzustellen.

Im TG 3 sind offene Flächen, wie offen gehaltene Fensteranlagen, in Richtung der Wohnbebauung nicht zulässig.  
Für Räume, welche auch innerhalb der „Nachtzeit“ genutzt werden, ist im TG 3 und TG 4 eine Fassadenausbildung nur mit Materialien, die Bauschall-Dämm-Maße im eingebauten Zustand von R' w>34 dB erreichen, zulässig.  
In die Fassade integrierte Verglasungsflächen/Fensteranlagen sind im TG 3 und TG 4 so auszuwählen, dass im eingebauten, betriebsfähigen Zustand der Dämmwert von R' w>34 dB erreicht wird.

**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 Bodenfunde 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. Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB): Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.  
Anfallender Erd- und Gesteinsabhub ist so weit möglich vor Ort zu verwenden, überschüssige Massen sind einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung zuzuführen.

**Alliasten**  
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Alliasten bzw. alliastenverdächtigen 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.

## AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**  
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 Sondergebiet "Hygiene", Gemarkung Beiseförth wurde am \_\_\_\_\_ durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld beschlossen und am \_\_\_\_\_ ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_ ortsüblich.

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_, Anschriften vom \_\_\_\_\_.

**Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_ ortsüblich.

**Beteiligung der Behörden**  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_, Anschriften vom \_\_\_\_\_.

**Satzungsbeschluss**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 Sondergebiet "Hygiene", Gemarkung Beiseförth wurde am \_\_\_\_\_ gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld als Satzung beschlossen.

Malsfeld, den .....  
Siegel  
Bürgermeister (Vupe) Bürgermeister

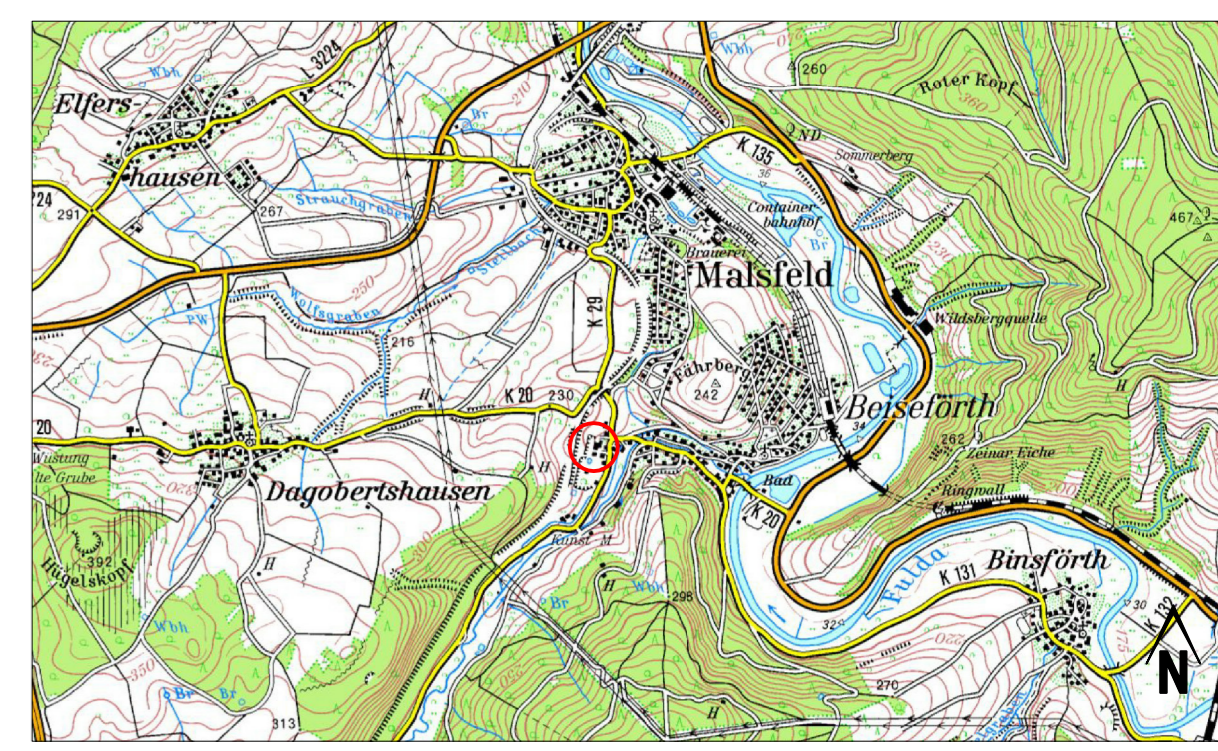
**Ausfertigung**  
Der Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichen und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Malsfeld, den .....  
Siegel  
Bürgermeister (Vupe) Bürgermeister

**VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG**  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 Sondergebiet „Hygiene“, Gemarkung Beiseförth wurde am \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung öffentlich bekannt gemacht.  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 Sondergebiet „Hygiene“, Gemarkung Beiseförth tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 Sondergebiet „Hygiene“ verliert der Bebauungsplan '1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 "Am Rockenberge / Gewerbegebiet Süd" ' seine Rechtskraft.

Malsfeld, den .....  
Siegel  
Bürgermeister (Vupe) Bürgermeister



## Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Hygiene" Ortsteil Beiseförth

VORENTWURF

Planungsgruppe  
Stadt und Land  
Büro für Stadt- und Landschaftsplanung  
Hardenbergstraße 4, 34 119 Kassel  
Tel.: 0561-26218, Fax: 0561-26277  
e-mail: planung@psl-kassel.de  
www.psl-kassel.de

Vorhabenträger:  
Dr. Schumacher GmbH  
Am Roggenfeld 3  
34323 Malsfeld

Datum: Mai 2018 Maßstab: 1 : 1.000