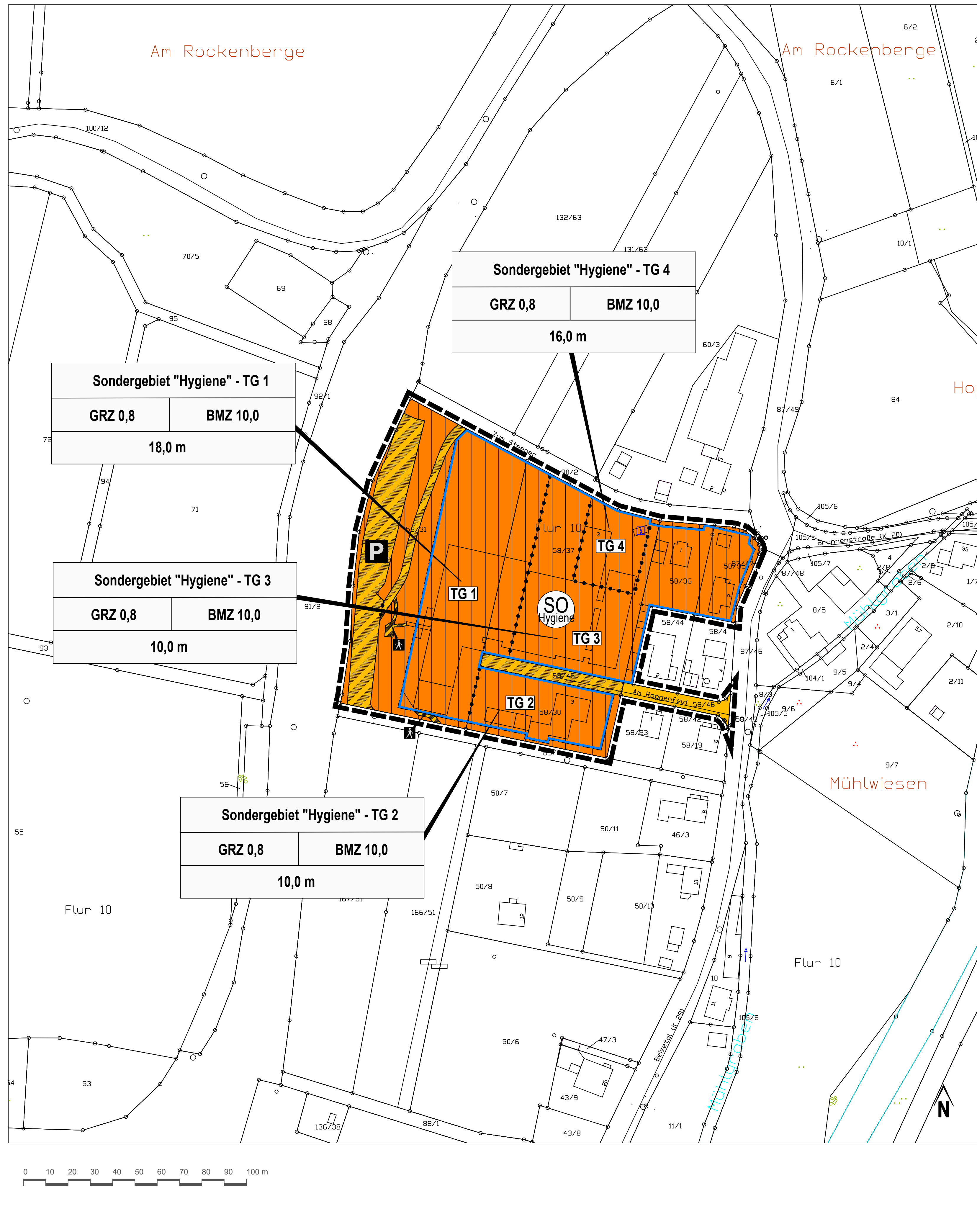


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Hygiene" (vgl. Nr. 1 der textlichen Festsetzungen)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 2.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 2.2 überbaubare Fläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 3.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 3.2 Private Straßenverkehrsfläche
 3.3 Private Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Parkplatz
 3.4 Private Verkehrsfläche - Zweckbestimmung Fußweg

- Sonstige Planzeichen**
 4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 4.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
 - Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme**
 5.1 Flurgrenzen
 5.2 Flurbezeichnung
 5.3 Flurstücksgrenzen
 5.4 Flurstücksbezeichnung
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablonen, nur nachrichtlich.

Nutzungsschablone

Baugebiet mit Teilgebietsnummer (TG)	
Max. Grundflächenzahl (GRZ)	Max. Baumassenzahl (BMZ)
Max. Gebäudehöhe (Bezugshöhe ist 188.14 m ü. NN)	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB/BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Sondergebiet, SO "Hygiene" - gem. § 11 BauNVO
 Gem. § 11 Abs. 1, 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet, das „Sondergebiet Hygiene“ festgesetzt. Das „Sondergebiet Hygiene“ dient der Unterbringung eines Betriebes, in welchem Reinigungs- und Desinfektionsmittel sowie Kosmetik- und andere Pflegeprodukte entwickelt, hergestellt, abgefüllt, gelagert und kommissioniert werden sowie mit dem Betrieb verbundene Dienstleistungsunternehmen. Von der Zweckbestimmung des „Sondergebietes Hygiene“ umfasst sind neben Produktionsgebäuden ober- und unterirdische Lagereinrichtungen für Roh- und Hilfsstoffe sowie (Zwischen-)Produkte, ebenfalls Büro- und Verwaltungsgebäude inklusive Kantine, Verkehrsflächen sowie der Betrieb eines Schulungs- und Ausbildungszentrums. In diesem Rahmen zulässig sind Anlagen, die der 4. BImSchV und der 12. BImSchV unterliegen, sowie (Neben-)Nutzungen, die dem v. g. Betrieb dienen, wie Anlagen zur Ver- und Entsorgung, etwa Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser und Prozesswärme oder Anlagen zur Abwasserreinigung / Abwasserbereitung sowie die Zwischenlagerung von Abwässern, Werkstatt zur Instandhaltung des Maschinen- und Fahrzeugparks sowie Dienstleistungsbetriebe (z.B. Warenvertrieb, Wascherei) jeweils für den Eigenbedarf des Vorhabenträgers.
 Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungsart nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 und 4 BauNVO)
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet in allen Teilgebieten auf GRZ 0,8 festgesetzt.
 Baumassenzahl (§ 21 Abs. 3 BauNVO)
 Die Baumassenzahl (BMZ) wird in allen Teilgebieten auf BMZ 10 festgesetzt.
 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 Zur Bestimmung der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Gebäudeoberkante als Maß der maximalen Gebäudehöhe entspricht bei geneigten Dächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss, bei Flachdächern der Oberkante Attikaabschluss. Die Zulässigkeit von Gewerbetakmen und über die Gebäudeoberkante hinausreichende untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt hiervon unberührt. Als Bezugshöhe wird 188,14 m ü. NN festgesetzt, dies entspricht der Höhe des Fertigfußbodens der bestehenden Produktionshallen.
 Das SO "Hygiene" ist durch die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen in vier Teilgebiete (TG 1 bis TG 4) untergliedert.
 In den Teilgebieten werden unterschiedliche maximale Gebäudehöhen entsprechend der beabsichtigten Nutzung festgesetzt.
 TG 1:
 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 18,00 m
 TG 2:
 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,00 m
 TG 3:
 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10,00 m
 TG 4:
 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16,00 m
- Passiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Für die Fassadenabsorption von Räumen, welche auch innerhalb der „Nachtzeit“ (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) genutzt werden, sind in den TG 3 und TG 4 Materialien zu verwenden, welche die Bauschall-Dämm-Maße im eingebauten Zustand von R'w≥34 dB erreichen.
 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.
 Im TG 3 sind offenbare Flächen, wie offene gelagerte Fensteranlagen, in Richtung der Flurstücke 58/44 und 58/4, Flur 10, Gemarkung Beiseförth ("Am Roggenfeld 2" und "Am Roggenfeld 4") nicht zulässig.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Oberflächengestaltung / Oberflächenmaterialien für Erschließungs- und Freiflächen
 Bitumenöse und gepflasterte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen und Grundstück- und Gebäudezufahrten als auch für Höfe und Lagerflächen zulässig, die für den Schwerkverkehr zugänglich, sind auch vom Betriebsablauf notwendig sind.
 Stellplätze und sonstige Höfe, Lagerplätze und dergleichen sind mit wasserdrurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z.B. mit Pflaster mit großer Fuge (Ökopflaster), wassergebundene Decke oder Schotterterrassen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 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.
Pflanzenliste
 Bäume:
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Feldahorn (Acer campestre)
 Hainbuche (Carpinus betulus)
 Spitzahorn (Acer platanoides)
 Stieleiche (Quercus robur)
 Vogelkirsche (Prunus avium)
 Winterlinde (Tilia cordata)
 Sträucher:
 Hartnagel (Cornus sanguinea)
 Hasel (Corylus avellana)
 Holunder (Sambucus nigra u. S. racemosa)
 Hundrose (Rosa canina)
 Pfaffenhut (Euonymus europea)
 Schliehe (Prunus spinosa)
 Schneeball (Viburnum opulus)
 Weißdorn (Crataegus monogyna u. C. oxyacantha)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

- Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Es sind alle Dachformen zulässig, sofern die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Dachflächen können als extensiv begrünte Flächen hergestellt werden.
- Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Die Außenwandflächen der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen mit landschaftsverträglichen Farben zu gestalten.
- Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)**
 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

- Bodenkenkmale**
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkenkmale entdeckt werden. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenkenkmale und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skeletreste u. a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
- 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 Gesteinsaushub ist so weit möglich vor Ort zu verwenden, überschüssige Massen sind einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung zuzuführen.

- Alltasten**
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Alltasten bzw. alltastenverdächtigen 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.

- Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -nutzung, Brauchwassernutzung**
 Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist weitgehend auf den Grundstücken zurückzuhalten und im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten als Brauchwasser zu nutzen. Die technischen Bestimmungen zum Bau, Betrieb und der Kontrolle von Brauchwasserspeicheranlagen (hier: DVGW-Arbeitsblatt W 555, DIN 1989) sind zu beachten. Eine Inbetriebnahme von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist dem Kreisgesundheitsamt des Landkreises Schwalm-Eder anzuzeigen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus Teil 1 von 3: „Grundriss und Freiflächengestaltung – Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans“, Teil 2 von 3: „Ansichten Neubau Produktionshalle, Lagerhalle und Bürogebäude“ und Teil 3 von 3: „Ansichten neues Hochregallager“ - in der Fassung vom August 2019 wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Sondergebiet Hygiene" (§12 Abs. 3, S. 1 BauGB).

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 581, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. I S. 607)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198) zum Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanung-, ingenieurberufs- und strafenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018
- HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366)
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 Sondergebiet "Hygiene", Gemarkung Beiseförth wurde am 22.03.2018 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld beschlossen und am 05.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
 Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.06.2018 bis einschließlich 13.07.2018 öffentlich ausgelegt.
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.06.2018.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.06.2018 bis einschließlich 13.07.2018, Anschriften vom 05.06.2018.

Beteiligung der Öffentlichkeit
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.

Beteiligung der Behörden
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 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 (Vaupel) Bürgermeister

Ausfertigung
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Malsfeld, den

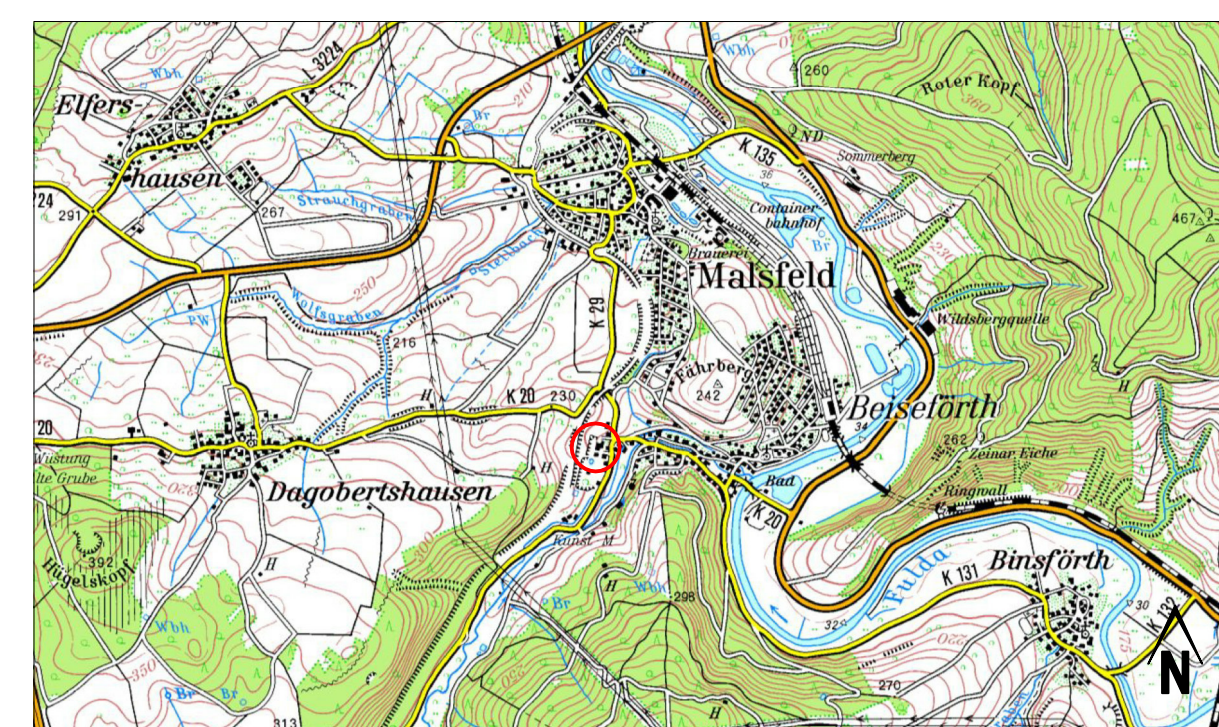
Siegel
 Bürgermeister (Vaupel) Bürgermeister

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Hygiene", Gemarkung Beiseförth wurde am _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung ortsüblich bekannt gemacht.
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 "Sondergebiet Hygiene", Gemarkung Beiseförth tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

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

Malsfeld, den

Siegel
 Bürgermeister (Vaupel) Bürgermeister



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

ENTWURF

<p>Planungsgruppe Stadt und Land Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Hardenbergstraße 4, 34 119 Kassel Tel.: 0561-26216, Fax: 0561-26277 e-mail: planungs@psl-kassel.de www.psl-kassel.de</p>	<p>Vorhabenträger: Dr. Schumacher GmbH Am Roggenfeld 3 34323 Malsfeld</p>
Datum: August 2019	Maßstab: 1 : 1.000