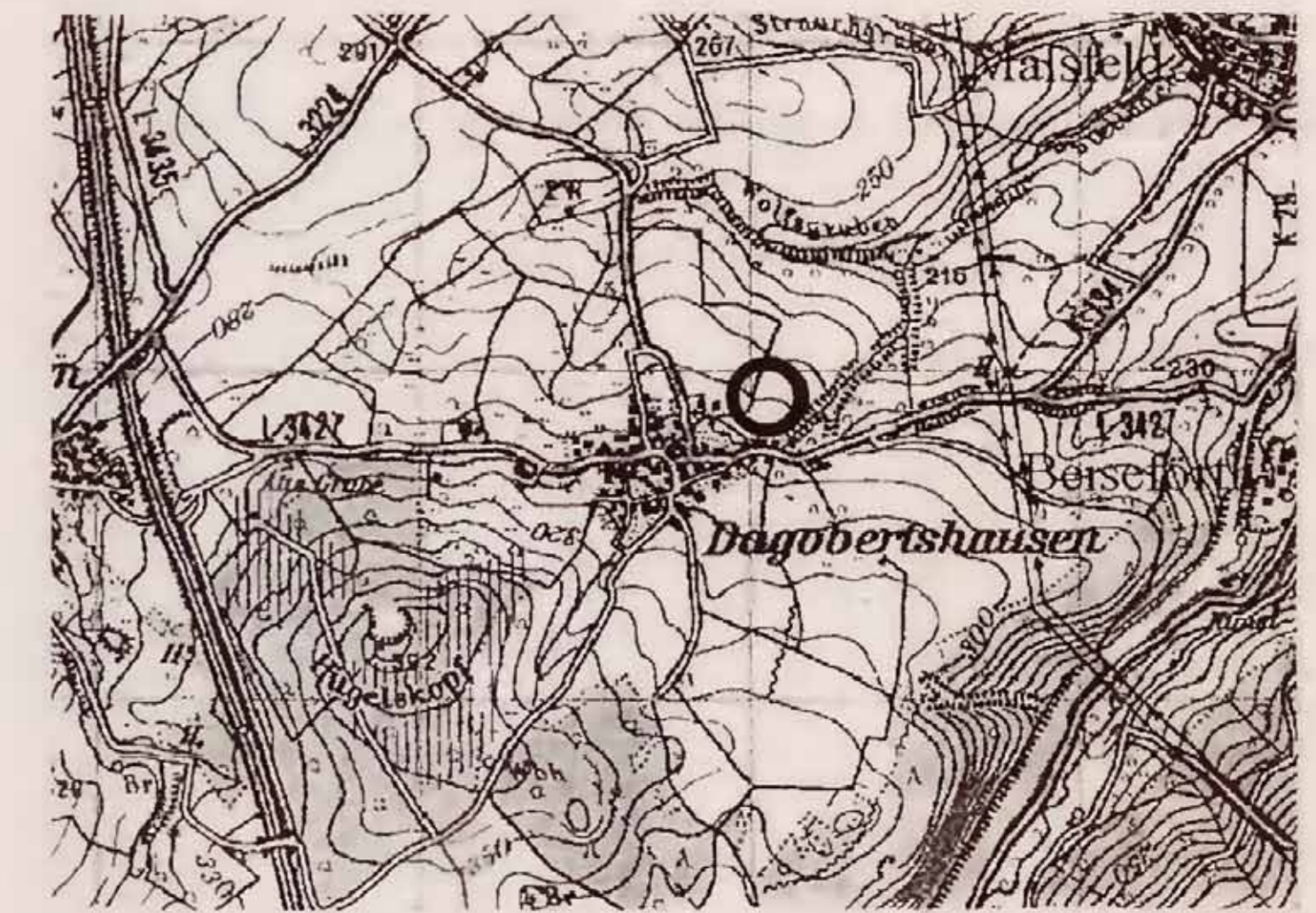


# BEBAUUNGSPLAN NR. 2 MALSFELD OT DAGOBERTSHAUSEN „Auf dem Kippel“



ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 25.000

## AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:**  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 29.10.1998 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Malsfeld, den 30.10.1998  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld  
*[Signature]*  
Bürgermeister

**ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG:**  
Der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Malsfeld, den 25.11.1998  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld  
*[Signature]*  
Bürgermeister

**BÜRGERBETEILIGUNG:**  
Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 17.06.1999 angehört.

Malsfeld, den 18.06.1999  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld  
*[Signature]*  
Bürgermeister

**BESCHLUSS ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG:**  
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und die Offenlegung beschlossen.

Malsfeld, den 25.06.1999  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld  
*[Signature]*  
Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG:**  
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 28.07.1999 in der Zeit vom 05.08.1999 bis einschließlich 06.09.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Malsfeld, den 07.09.1999  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld  
*[Signature]*  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS:**  
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.09.1999 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Malsfeld, den 17.09.1999  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld  
*[Signature]*  
Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN:**  
Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes und damit seine Rechtsverbindlichkeit gemäß § 12 BauGB wurde am 28.10.1999 bekanntgemacht.

Malsfeld, den 29.10.1999  
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld  
*[Signature]*  
Bürgermeister



## GEMEINDE MALSFELD OT. DAGOBERTSHAUSEN

### BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „Auf dem Kippel“

M = 1 : 500 Oktober 1999

Aufgestellt: DER GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE MALSFELD Bauamt

## PLANZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

**GRENZEN** (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO)  
**MI** Mischgebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
**0,5 + 0,7** Geschosflächenzahl (GFZ)  
**0,3** Grundflächenzahl (GRZ)  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Zusätzliche Wohnungen im Keller- und Dachgeschoss  
Wenn im Rahmen der HBO vom 20.12.1993 (GVBl. 1993, S. 665) Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese zugelassen werden, sofern die festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahlen und die lateralen Traufhöhen an keiner Stelle überschritten werden und die Anordnung der vermehrt erforderlichen Einstellplätze sowie ein ausreichender Grünflächenanteil auf dem Grundstück gesichert werden.

7,00m<sup>2</sup> max. Traufhöhe (tatsächlich gemessen ab OK vorh. Gelände)  
11,00m<sup>2</sup> max. Traufhöhe (tatsächlich gemessen ab OK vorh. Gelände)

\* Die Höhe der lateralen Außenwand wird gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an der Außenwand bis zur Schrittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (vgl. § 6 Abs. 4, Satz 2 HBO '93)

Dem Bauantrag ist ein Höhenplan, der die natürliche Geländeform im Grundriß und Schnitt zeigt, beizufügen.

**SP** Dachform Sattel- und Pultdächer zulässig  
Dachneigung 30° bei II-Vollgeschossen  
45° bei II-Vollgeschossen mit Kriestock

**BAUWEISE, BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 + 23 BauNVO)  
**O** offene Bauweise  
**E** nur Einzelhäuser zulässig

**überbaubare Flächen**  
**nicht überbaubare Flächen**  
**Baugrenze**

**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
**Straßenverkehrsflächen**

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)  
--- unterirdische Entsorgungsleitung

**GRÜNFLÄCHEN** (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
**private Grünflächen**

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Diese Flächen sind II. Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Baumarten lt. Pflanzliste)**  
**Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme für öffentliche Eingriffe**

**SONSTIGE PLANZEICHEN**  
**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
**bestehende Flurstücksgrenzen**  
**geplante Flurstücksgrenzen**

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**  
--- bestehende Flurstücksgrenzen

**DARSTELLUNG OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER**  
--- geplante Flurstücksgrenzen

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Stellplätze und Garagen** sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Malsfeld in der Fassung vom 29.06.1995 anzulegen. Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde zu ermitteln sind. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzfläche nicht mitgerechnet. Die Festsetzungen über Dachneigungen sind für die Garagen nicht verbindlich. Sie dürfen jedoch die des Wohnhauses nicht überschreiten. Bei Anordnungen von Garagen unmittelbar neben dem Hauptgebäude sind die optisch an das Hauptgebäude anzupassen (z. B. Dachform, Farbe, -neigung). Wenn Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind mit einem kulturfarbigen Substrat aufzufüllen, so daß eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Gehölzen, Wildkräutern und Gräsern möglich ist. Grunddächer müssen fachgerecht angelegt und unterhalten werden.

Garagen sind der Erschließungsstraße zuzuordnen.

### Dachgestaltung

Dachgärten / Dachbauten sind zulässig, sofern sie 1/3 der Dachflächen nicht überschreiten. Sie sind mindestens 2m vom Ortgang anzulegen. Dampfsperren sind bei eingeschossiger Bebauung bis zu einer max. Höhe von 0,75m und bei zweigeschossiger Bebauung bis 0,25m zulässig. Die Dampfsperre wird gemessen von der OK. Geschosdecke bis Schnittpunkt Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Fassade.

Zulässig sind gestaltungsmäßig in das Dach integrierte Solarkollektoren.

### GRUNDORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### Einfriedungen

Wenn Hecken an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind sie zu schneiden. Für die Einfriedungen der Grundstücke sind lebende Hecken und/oder Holz- und Metallzäune mit vertikaler Gliederung zu verordnen. Einfriedungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,80m zulässig.

#### Oberflächenmaterialien

Private Fahrfahrflächen, Stellplatzflächen, Höfe und dergl. sind mit wasserundurchlässigen Oberflächenmaterialien auszubauen, z. B. mit Pflaster, Platten, wassergebundener Decke oder Schotterterrassen.

#### Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser der privaten Grundstücke kann auch auf den privaten Grundstücken versickern oder zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufgefangen oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern dem wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Wenn eine Versickerung möglich ist, ist sie entsprechend den Vorgaben des ATV - Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ vorzunehmen. Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist erwünscht.

#### Grünordnung

Freiflächen / private Grünflächen / Nutzgärten mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Zur inneren Durchgrünung ist pro angelegtem 200m<sup>2</sup> Grundstück 1 Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ein Hochstamm davon ist im Vorgarten anzupflanzen und zu unterhalten. Unbelasteter Erdaushub soll verwendet werden, so daß bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z. B. im Garten und Landschaftsbau bei der Gartengestaltung, bei einer Wallschutzung in den Randbereichen).

#### Bödenkmale

Bei Funden von Bodendenkmälern (gem. § 19ff. DSchG) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg unverzüglich zu verständigen.

#### Zuordnung der Ausgleichsflächen

„B“ im Bebauungsplan mit „B“ gekennzeichneten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem im Bebauungsplan mit „B“ bezeichneten Bereich als Sammelausgleichsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB für öffentliche Eingriffe durch Versiegelung zugeordnet.

Ein weiterer Ausgleich erfolgt gemäß belegendem Planungskonzept „Landschaftsplan“ auf den Grundstücken in der Gemarkung Ellershausen, Flur 5, Flurstücke 215/165, 31/1 und 43/4 (Am Herrenholze) durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

### PFLANZLISTE

#### Größerkronige Laubbäume

Quercus robur  
Carpinus betulus  
Acer pseudoplatanus  
Fraxinus excelsior  
Tilia cordata  
Ulmus glabra

Stieleiche  
Hainbuche  
Bergahorn  
Esche  
Winterlinde  
Bergulme

#### Lokale Obstbaumsorten

#### Größere Sträucher (Höhe etwa 3 - 5 m)

Sambucus nigra  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Viburnum opulus  
Viburnum lantana

Schwarzer Holunder  
Kornelkirsche  
Hartnagel  
Hasel  
Weißdorn  
Pfaffenhütchen  
Schlehe  
Hundsrose  
Gemeiner Schneeball  
Wolger Schneeball

#### Vorschlagsliste Rankgehölze für Fassadenbegrünung

Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"  
Hedera helix  
Polygonum aubertii  
Hydrangea petiolaris  
Clematis-Arten  
Aristolochia duror  
Colasium orbiculatus  
Wistaria sinensis  
Campsis radicans

Wilder Wein  
Efeu  
Klettenhortensie  
Waldrebe  
Pfeifenwinde  
Baumwürger  
Blauerregen  
Klettenrompfe

### RECHTSGRUNDLAGEN (in der jeweils gültigen Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO)  
Pflanzenschutzverordnung (PflanzV)  
Hessische Bauordnung (HBO)  
Garagenverordnung (GAOVO)  
Stellplatzverordnung  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

### PLANGRUNDLAGEN

Topographische Karte M = 1 : 25.000, Katasterplan M = 1 : 1.000, Katasterplan M = 1 : 500

### KATASTERNACHWEIS

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

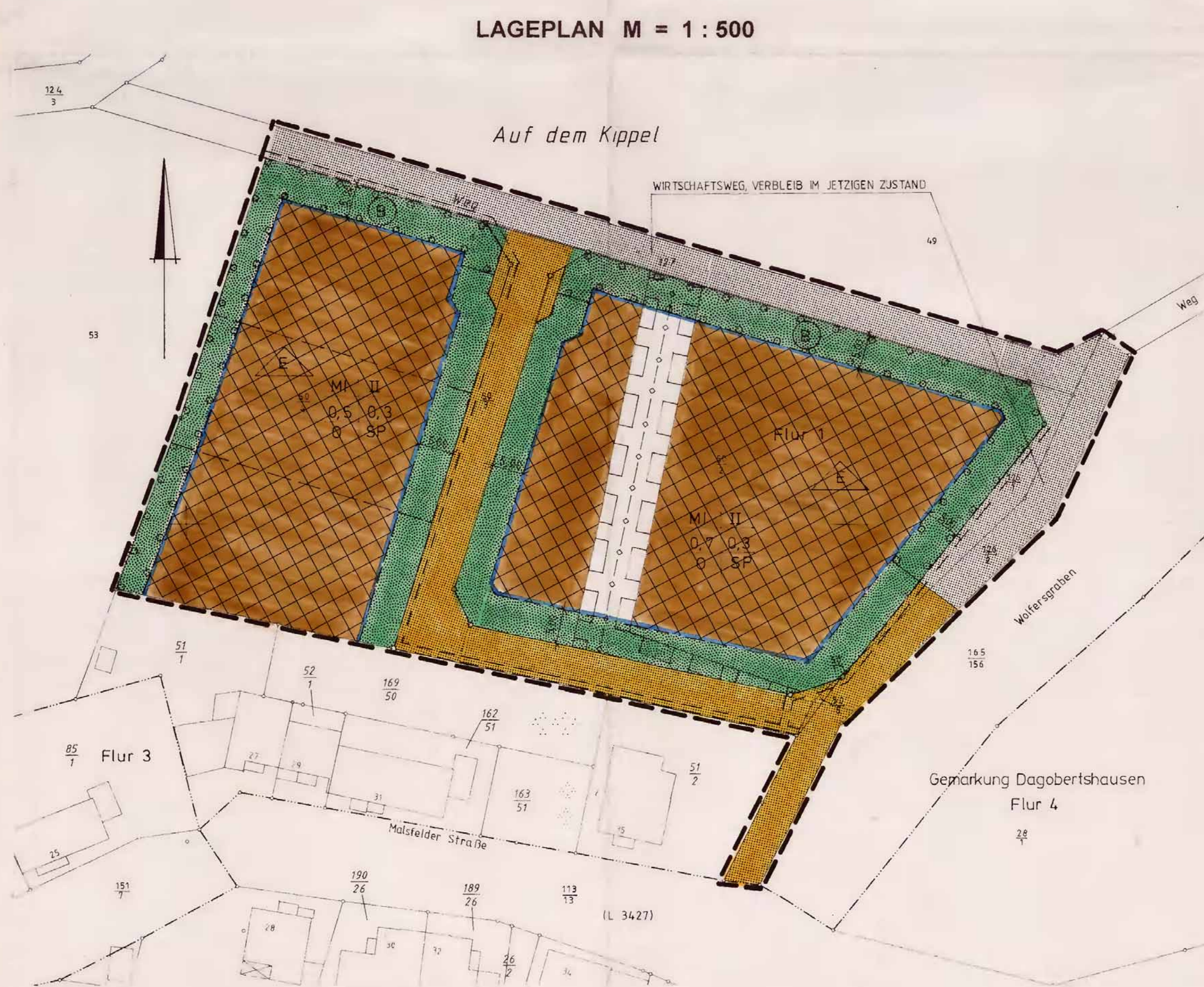
Melsungen, den

Dienststelle

Siegel



AUSGLEICHSFLÄCHEN M = 1 : 1.000



LAGEPLAN M = 1 : 500