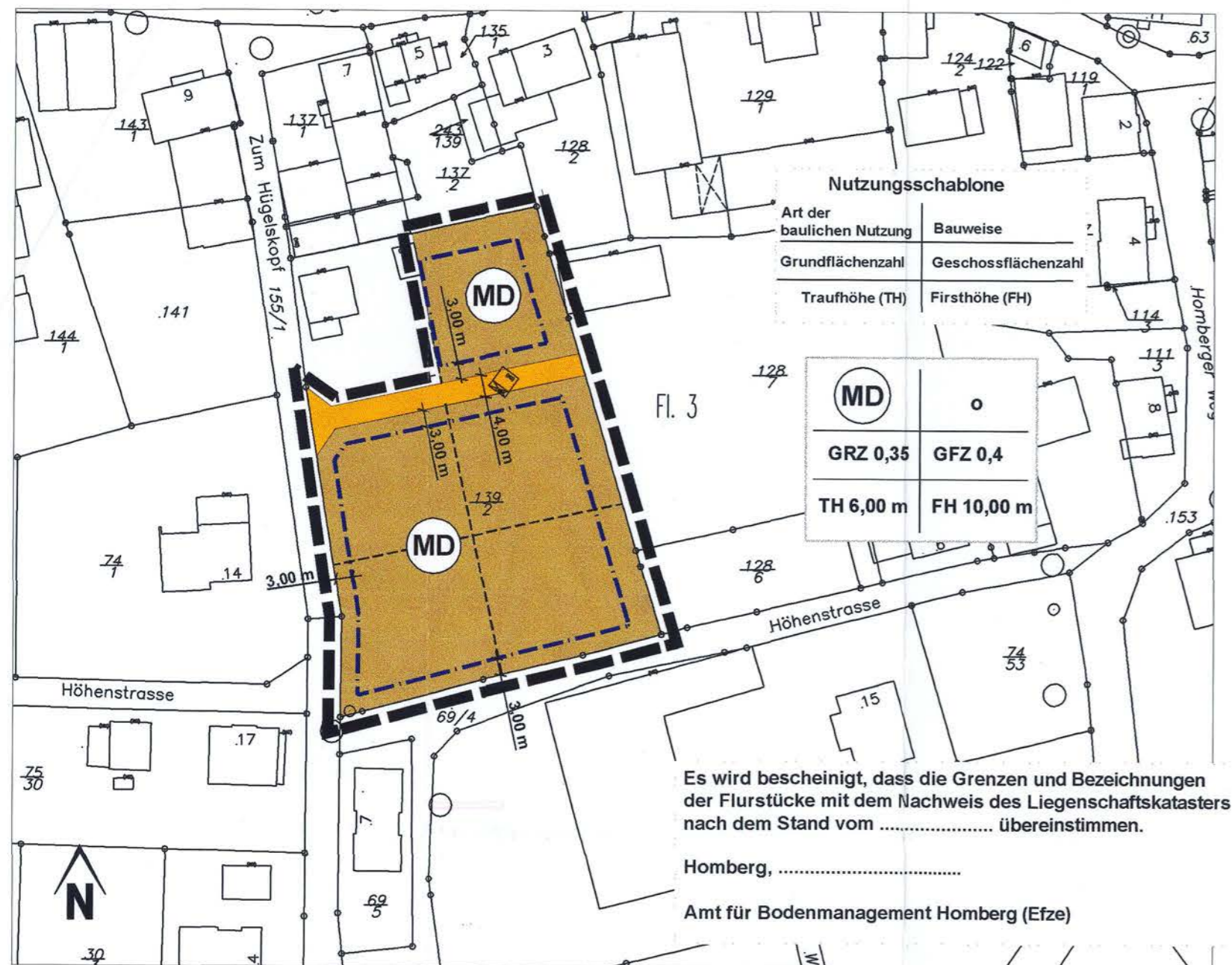


PLAN UND PLANZEICHEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

MD Dorfgebiet - MD gem. § 5 BauNVO

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

0,35 GRZ - Grundflächenzahl
 0,4 GFZ - Geschossflächenzahl
 6,00 m TH - max. Traufhöhe
 10,00 m FH - max. Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

--- Baugrenze
 o Offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Öffentliche Verkehrsfläche

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter - Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Fl. 3 Flurbezeichnung
 --- Flurstücksgrenzen
 139/2 Flurstücksbezeichnung
 - - - - Parzellierung (nicht verbindlich)
 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereichs sind nur nachrichtlich.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Malsfeld
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hess. Wassergesetz (HWG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) (in der jeweils gültigen Fassung)

PFLANZLISTE

Einheimische und standortgerechte Laubgehölze

Bäume:
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Tilia cordata Winter-Linde
 Fraxinus excelsior Gemeine Esche
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Prunus avium Hainbuche
 Sorbus aria Vogel-Kirsche
 Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher:
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Hasel
 Crataegus monogyna Weißdorn
 Rosa canina Hunds-Rose

Bäume zur Straßenbegrünung

Großkronige Bäume:
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Tilia cordata Winter-Linde
 Fraxinus excelsior Gemeine Esche

Kleinkronige Bäume:
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Prunus avium Vogel-Kirsche
 Sorbus aria Mehlbeere

Obstbäume (lokale, heimische Sorten)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Dorfgebiet - MD gem. § 5 BauNVO

- Die gem. § 5 (2) zulässigen Nutzungen
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- werden ausgeschlossen.

Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO.
 Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden im Sinne des § 1 Abs. 6 ausgeschlossen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gem. § 23 (5) BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,35 festgesetzt.
 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf maximal 0,4 festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe FH (maximale Gebäudehöhe) wird auf 10,00 m festgesetzt.
 Die maximal zulässige Traufhöhe TH wird auf 6,00 m festgesetzt.
 Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist das vorhandene Gelände, gemessen in der Mitte der längsten Gebäudesite.

Eine offene Bauweise zulässig.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Malsfeld vom 10.07.1995 anzulegen. Für jede Wohneinheit sind Stellplätze nachzuweisen, die auf der Grundlage der Stellplatzsatzung zu ermitteln sind. Die Aufstellflächen vor den Garagen werden als Stellplatzflächen nicht mitgerechnet.

3 Grundstücksfreiflächen § 9 (4) BauGB und § 81 (1) Satz 5 HBO

Grünordnung

Die Grundstücksfreiflächen im Dorfgebiet sind zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Insgesamt sind mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfläche mit artenreichen Strauch- und Baumpflanzungen lt. Pflanzliste anzulegen (mindestens 1 Strauch pro 4 qm, ein Laubbaum /(-heister) entspricht dabei 10 qm, ein Strauch 4 qm). Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
 Zur randlichen und inneren Durchgrünung ist pro 250 qm Grundstücksfläche ein Laubbaumhochstamm anzupflanzen und zu unterhalten. Ein Laubbaumhochstamm ist davon im Vorgartenbereich anzupflanzen.

Oberflächenbefestigung

Die Verwendung wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigungen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze und Lagerflächen sollen möglichst nur mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen (wie z.B. wassergebundene Decke, weitfugig verlegtem Pflaster, Rasengittersteinen) hergestellt werden.

4 Gestalterische Festsetzungen § 81 HBO

Dachgestaltung

Als Dachfarben sind rot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig.

5 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale:

Bei Funden von Bodendenkmalen (gem. § 19 ff DSchG) während der Ausführungen der Erdarbeiten ist das Landesamt für Denkmalpflege Hessen in Marburg oder die Gemeinde Malsfeld unverzüglich zu verständigen.
 In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG aufzunehmen.

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Höhenstraße / Zum Hügelkopf", Gemarkung Dagobertshausen wurde am 06.09.2007 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld beschlossen und am 26.09.2007 amtlich bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Höhenstraße / Zum Hügelkopf" wurde gem. § 3 (1) in Verbindung mit § 13a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.09.2007 bis einschließlich 19.09.2007 öffentlich ausgelegt.
 Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 10.09.2007 ortsüblich.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Höhenstraße / Zum Hügelkopf" wurde gem. § 3 (2) in Verbindung mit § 13a Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 04.10.2007 bis einschließlich 07.11.2007 öffentlich ausgelegt.
 Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 26.09.2007 ortsüblich.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 04.10.2007 bis einschließlich 07.11.2007 statt.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Höhenstraße / Zum Hügelkopf" wurde am 29.11.2007 gem. § 10 BauGB von der Gemeindevertretung der Gemeinde Malsfeld als Satzung beschlossen.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld Malsfeld, den 30. NOV. 2007

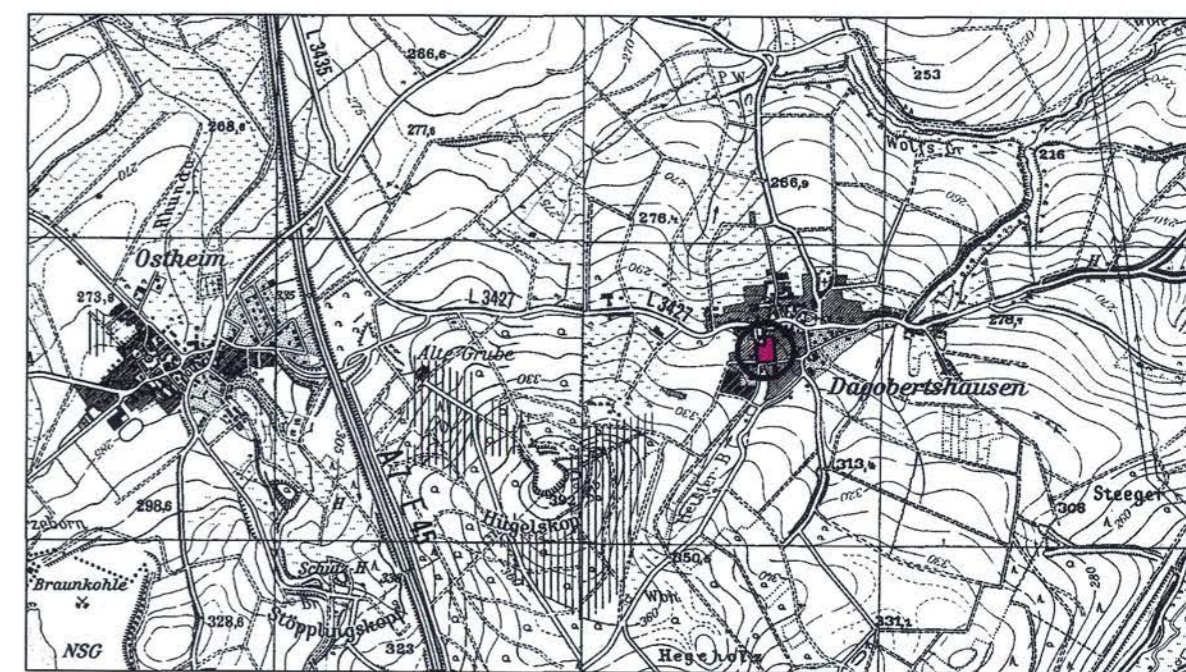
Vaupel
 (Bürgermeister)

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Höhenstraße / Zum Hügelkopf" wurde am 29. DEZ. 2007 gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung öffentlich bekanntgemacht.
 Der Bebauungsplan Nr. 4 "Höhenstraße / Zum Hügelkopf" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Malsfeld Malsfeld, den 29. DEZ. 2007

Vaupel
 (Bürgermeister)



Lageplan Maßstab 1 : 25.000

Bauleitplanung der Gemeinde Malsfeld
BEBAUUNGSPLAN NR. 4
"Höhenstraße / Zum Hügelkopf"
 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
 Gemarkung Dagobertshausen

Planungsgruppe
 Stadt und Land
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
 Kohlenstraße 20, 34 121 Kassel
 Tel.: 0561-26218, Fax.: 0561-26277
 e-mail: planung@psi-kassel.de
 www.psi-kassel.de

Im Auftrag der
GEMEINDE MALSFELD
 Lindenstraße 1
 34 323 Malsfeld

Datum: November 2007 Maßstab 1 : 1.000