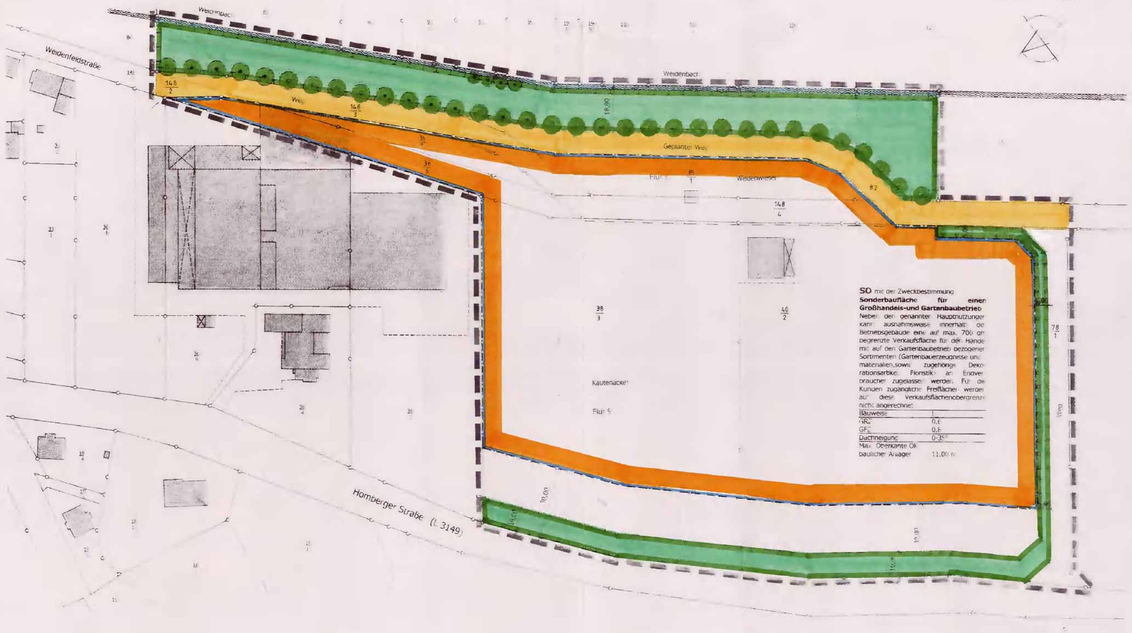
# BEBAUUNGSPLAN NR. 4 GEMEINDE MALSFELD OT MOSHEIM „Die Kautenäcker / Die Weidenwiesen"

M = 1 : 1000




## Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**

SO — Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (1) BauNVO
Überbaubare Fläche
Zweckbestimmung: **Sonderbaufläche für einen Großhandels- und Gartenbaubetrieb**
Neben der genannten Hauptnutzungen kann ausnahmsweise innerhalb des Betriebsgebäudes eine auf max. 700 qm begrenzte Verkaufsfläche für den Handel mit auf den Gartenbaubetrieb bezogener Sortimenten (Gartenbauerzeugnisse und -materialien, sowie zugehörige Dekorationsartikel, Floristik an Endverbraucher zugelassen werden. Für die Kunden zugängliche Freiflächen werden auf diese Verkaufsflächenobergrenze nicht angerechnet.

SO — Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO
Nicht überbaubare Fläche
Die nicht überbaubaren und befestigten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

**Maß der baulichen Nutzung**

GRZ — Grundflächenzahl, z. B. 0,8

GFZ — Geschoßflächenzahl, z. B. 0,8

OK — Oberkante in Meter als Höchstgrenze baulicher Anlagen

E — **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Gemäß § 22(4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

Baugrenze

**Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**
Grünfläche

Ersatz von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, der Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Wasserflächen

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr.25 BauGB.
Zur Eingrünung des Sondergebietes werden Flächen gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB ausgewiesen. Diese sind von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

**Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

0–35° Dachneigung in Grad

vorhandene Gebäude

Festsetzungen durch Text gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO

*1. Zulässige Höhe baulicher Anlagen*
Im Überlappungsbereich der Bebauung wird mindestens vor der Schnittkante zwischen der Außenwandfläche und aufgehenden Außenwand und der Dachhaut, abhängig der Lage zur Traufe und/oder Firsthöhe. Die unterer Bezugspunkt der Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die Oberkante des vorhandenen Geländes im Standort des Gebäudes.

*2. Grünschnittsüberfahrten*
Zum Zwecke der Anlegung von Zugängen und Zufahrten können die Grünflächen unterbrochen werden. Zugänge sind bis zu einer Breite von 2,5 m und Zufahrten bis zu einer Breite von 6,00 m zulässig.

*3. Oberflächenbefestigung*
Für die Befestigung von Zufahrten, Gehwegen sowie Hof- und Lagerplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. solche mit einem hohen Fugenanteil zulässig.

*4. Stellplätze*
Die erforderlichen Stellplätze sind gem. rechtskräftiger Satzung über Stellplätze und Garagen der Gemeinde Malsfeld anzuordnen und zu bepflanzen.

*5. Weidenbach*
Der Weidenbach mit seinem teilweise mit Genotzer bewachsenen Uferbereich der im Südosten das Baugebiet begrenzt, ist als lebensnaher zu ernalten. Ergänzungen sind im Uferbereich zu den Kopfweiden aus Weidenstammholz zu pflanzen.
An Ausgleichsfläche wird der mind. 18,00 m breite Schutzstreifen als extensiv genutzte Frischwiese erhalten.
Auf der nachzuweiswnden Wegefläche erfolgt eine Pflanzung von hochstämmigen Bäumen (Weide, Esche).
Dieser Schutzstreifen ist nur extensiv zu nutzen, d. h. kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und es ist max. eine zweimalige Mahd, bzw. Mahd und extensive Beweidung vorzunehmen.
In der extensiv zu entwickelnden Weidenbachzone sind Ablagerungen von Erdaushub etc. grundsätzlich nicht vorzunehmen.

*6. Grünzonen im Randbereich des Bebauungsgebietes*
Das Baugebiet wird im Nordwesten zur Homberger Straße (L3149) hin durch einen Grünstreifen, bestehend aus einer Feldgehölzhecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen von 10,00 m Breite begrenzt.
Im Südwesten ist ein 5,00 m breiter Grünstreifen, bestehend aus einer Feldgehölzhecke aus heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen.
Zu pflanzende Sträucher (2 x v., Pflanzhöhe: 60-100 cm, je nach Pflanzart) und Bäume (hochstämmig, 2 x v., Stammumfang: 8-10 cm).
Amelanchier lavis, Cornus avellana, Cornus mas, Cornus sanguinea, Carpinus betulus, Acer campestre, Lonicera xylosteum, Prunus padus, Rhamnus frangula, Sambucus nigra, Salix caprea, Viburnum opulus
Pflanzabstand: 1,5 m

*7. Grünzonen innerhalb der Baugrenzen*
Begrünung mit 20 hochstämmigen Bäumen innerhalb des zu bebauenden Gebietes. Neben- und Randflächen sind als gartnerische Grünflächen anzulegen.

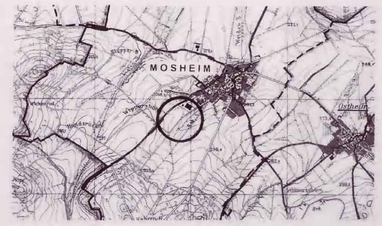
*8. Niederschlagswasser*
Unbelastetes Oberflächenwasser ist über ein getrenntes Abwassernetz in einer Zisterne zu sammeln und soll betrieblich genutzt werden. Der Überlauf der Zisterne erfolgt in den Weidenbach. Der Überlauf des Zisternenwassers ist so zu gestalten, daß Vernässungszonen innerhalb der Frischwiese entstehen. Dies erfolgt durch die Anlage von flachen Mulden mit teilweise stehendem Wasser.

*9. Erdaushub*
Unbelasteter Erdaushub kann innerhalb der Flächen der räumlichen Geltungsbereiches verwertet und innerhalb der nicht überbaubaren Fläche und der Grünflächen naturnah eingearbeitet werden.

*10. Bodendenkmäler*
sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20.3 DSchG).

*11. Bauschutzbereich des Flugplatzes Frizlar*
Als mobiles Hindernis ist jeder Kran mit einer Tages- und Nachtkennzeichnung gem. NfL 1 - 15/00 zu versehen.
Vor Kranaufstellung ist unbedingt die örtliche Flugsicherung unter Angabe des genauen Standortes (geographische Koordinaten nach WGS 84), der maximalen Höhe über Grund, der Gesamthöhe über NN, sowie des genauen Aufstellungstermins zu informieren. Ebenso unmittelbar nach dem endgültigen Abbau des Kranes.
Die Zulässigkeit von Baukranen mit einer Maximalhöhe von über 20 m über Grund muss gesondert geprüft werden.

*12. Versorgungsleitungen*
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen, Erdgasversorgungsleitungen sowie 1-Kv- und 20-Kv-Kabel. Bauarbeiten im Leitungsbereich sind frühzeitig mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzustimmen.


MOSHEIM
Weidenfeldstraße
Weidenbach
Weiden
Weidenwiesen
Kautenäcker
Hombergerstraße
Weidenweg
Geplanter Weg
Weidenfeld
Hombergerstraße (L 3149)
Friedhof
Sportplatz
Kläranlage
Wasserbehälter
Sportplatz
Bauernhof
Bauernhof
Bauernhof