



Baugebiet	
Bauweise	Vollgeschosse
Grundflächenzahl - GRZ (Überschreitung bis zu einer GRZ von max.)	Geschossflächenzahl - GFZ
Max. Gebäudehöhe (bei Pult- und Flachdächern)	

Nutzungsschablone	
WA	
o	II
0,4 (0,6)	0,8
10 m (8 m)	

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 2.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 12 und § 14 BauNVO)**
- 2.1.1 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.1.2 Mobilfunkanlagen werden gem. § 23 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen.
- 2.2 Anpflanzen von Laubbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 2.2.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mind. 21 Laubbäume sowie in der Straße *Erlengrund* mind. 3 Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, STU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 2.2.2 Aus folgenden Arten ist zu wählen:
- | | |
|---|---|
| Ahorn (<i>Acer platanoides</i>) | Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) |
| Esche (<i>Fraxinus excelsior</i> , <i>F. ornus</i>) | Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>) | Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) |

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 HESSISCHE BAUORDNUNG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

- 3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)**
- 3.1.1 Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung < 10° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 6 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind notwendige Flächen für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, sofern dies technisch erforderlich ist.
- 3.1.2 Die Verwendung von reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig.
- 3.1.3 Die Dächer von Doppelhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.
- 3.1.4 Zulässig sind Staffelgeschosse mit einem allseitigen Rücksprung - ausgenommen Treppenhäuser - vom mind. 1,00 m.
- 3.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)**
- 3.2.1 Mind. 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.
- 3.2.2 Vorgärten (Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Fassade) sind - mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Befestigte Flächen wie Stein-, Schotter- oder Kiesbeete sind unzulässig.
- 3.2.3 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerecht Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene und für Stellplätze nachzuweisende Laubbäume sind anrechenbar.
- 3.2.4 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zu dulden.

Kampfmittelräumdienst

Mit Stellungnahme vom 22.08.2019 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass über das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Pflanzabstände

Bei Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht einzuhaltenden Pflanzabstände (§ 38 ff.), i. B. zu Landwirtschaftsflächen, zu beachten.

Wasser- und Bodenschutz

Bodenschutz

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Mit Stellungnahme vom 15.10.2019 teilte das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz, mit, dass die Arbeitshilfe "Bodenschutz in der Bauleitplanung" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Februar 2011, sowie die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzboden in der Bauleitplanung nach BauGB" des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2018, zu beachten sind.

Grundwasserschutz

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWG) sind einzuhalten. Insbesondere wird hingewiesen auf: § 37 Grundwasserentnahme und Neubildung, Abs. 5 HWG

„Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Insbesondere sind Feuchtgebiete und bedeutsame Einsickerungsbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese erfordern.“, § 37 Abs. 6 HWG

„Bei erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist das entnommene Wasser vor Verunreinigungen zu schützen und, soweit zumutbar und wasserwirtschaftlich geboten, dem Grundwasserleiter wieder zuzuführen“.

Niederschlagswasser

Mit Stellungnahme vom 07.10.2019 teilte der Landkreis Waldeck Frankenberg, FD 6.2 Wasser- und Bodenschutz, mit, dass anfallendes Niederschlagswasser gesammelt und z.B. für Brauchwasserzwecke genutzt werden sollte. Überschüssiges Wasser sollte vordringlich versickert oder, sofern die Wasserdurchlässigkeit des Bodens dies nicht zulässt, gedrosselt einem Gewässer zugeleitet werden. Die Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser zur Kläranlage sollte nach § 55 Abs. 2 WHG nur vorgenommen werden, wenn eine Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer aus wasserrechtlichen, wasserwirtschaftlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Belangen nicht möglich oder zulässig ist. Das Entwässerungskonzept ist rechtzeitig vor Erschließungsbeginn mit dem Fachdienst Umwelt des Landkreises abzustimmen.

Sofern unter Berücksichtigung der v.g. Anforderung eine erlaubnispflichtige Direkteinleitung in ein Gewässer bzw. eine erlaubnispflichtige Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser vorgenommen werden sollte, ist dafür rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Fachdienst Umwelt zu beantragen.

Gewässerrandstreifen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Gewässerparzelle (Graben, Flurstück Nr. 8). Gemäß § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit §23 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens im Außenbereich zehn Meter, gemessen ab der Böschungsoberkante. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, verboten (§ 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG). Die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind verboten (§23 Abs. 2 Nr. 3 HWG). In Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde des RP Kassel und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg am 31.07.2019 ist die planungsrechtliche Festsetzung des Gewässerrandstreifens als private Grünfläche unter Ausschluss jedweder Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, zulässig.

Grabenüberfahrten

Gemäß § 22 HWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern einer wasserrechtlichen Genehmigung. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beim Fachdienst (FD) Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Waldeck-Frankenberg ein entsprechender Antrag einzureichen.

Die wasserrechtliche Genehmigung für die Herstellung der zwei vorgesehenen Überfahrten über das Gewässer ohne Namen wurde mit Stellungnahme am 07.10.2019 vom Fachdienst (FD) Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Waldeck-Frankenberg in Aussicht gestellt.

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone II/B des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "WSG TB Massenhausen und TB Pepölter Kopf". Die Verbot- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

4. HINWEISE

Altlasten

Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) sind für die Entfernung der Gehölze und Hecken die Schonzeiten für die Avifauna vom 28/29.02 bis 30.09 einzuhalten. Darüber hinaus sind grundsätzlich alle Gehölze ganzjährig vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Unter Berücksichtigung eines Vorkommens von Fledermaustagesquartieren im Plangebiet dürfen vorhandene Bäume nur im Winter entfernt werden. Ein Vorkommen von Wochenstuben und Winterquartieren ist auszuschließen.

Entsprechend der Faunistischen Habitatpotentialanalyse des Büros naturschutz GbR - Büro für Naturschutzfachliche Gutachten & Naturbildung, vom 15.07.2019 (siehe Begründung zum Bebauungsplan Kap. 6.3 Artenschutz) sind vor der Realisierung von Erschließungs- und Baumaßnahmen fünf Lerchenfenster (je Lerchenfenster 20 m²) in der intensiven Landwirtschaft, vorzüglich im Wintergetreide, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde anzulegen.

Bergwerksfeld

Mit Stellungnahme vom 30.10.2019 teilte die Sachtleben Bergbau Verwaltungs GmbH mit, dass das Plangebiet innerhalb des im Jahre 1864 auf Kupfererze verliehenen Bergwerksfeldes Twiste, welches im Berggrundbuch Amtsgericht Bad Arolsen Band 1 Blatt 18 eingetragen und dessen Rechtsinhaberin die Twiste Copper GmbH mit Sitz in Lennestadt ist, liegt. Nach Überprüfung der vorliegenden Unterlagen ist mit einer bergbaulichen Einwirkung auf das Plangebiet nicht zu rechnen. Aus heutiger Sicht ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit Bergschäden nicht zu rechnen. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. § 110 und § 111 BBergG sind somit nicht erforderlich.

Bodendenkmäler

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzertbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DöSchG aufzunehmen.

Brand- und Katastrophenschutz

Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen mind. die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuwenden.

Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)

Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EEWärmeG sind zu beachten.

Höhenbezugspunkt (Geländehöhe)

Die tatsächliche Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen m ü.NHN und m ü.NHN.

Hessen Mobil

Mit Stellungnahme vom 07.10.2019 teilte Hessen Mobil mit, dass von der Bundesstraße schädliche Immissionen (Lärm und Luftverunreinigungen) ausgehen. Es ist Sache des Trägers der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und ggf. Vorkehrungen zu treffen. Kosten oder anteilige Kosten hierfür werden durch den Straßenbaulastträger nicht übernommen.

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

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

GRZ 0,4 Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,4 darf für die Herstellung von Stellplätzen einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen und Nebenanlagen sowie durch bauliche Anlagen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.

Bei der Ermittlung der maximalen Grundflächen sind die Grundflächen von unterirdischen Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers nicht mitzurechnen.

GFZ 0,8 Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

GH Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10 m festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Gebäude mit Pultdächern und flachgeneigte Dächer < 10°; hier wird die maximale Gebäudehöhe auf 8 m festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten sowie für Anlagen zur regenerativen Energienutzung um bis zu 1,0 m zulässig.

Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut, bergseitig.

Sockelhöhen

Die bergseitige Sockelhöhe von Gebäuden darf maximal 40 cm (gemessen in der Gebäudemitte) über dem höchsten, angrenzenden, natürlichen Gelände liegen.

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

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußweg

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

Die als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche ist bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes (Grundfläche, Geschossfläche) nicht mitzurechnen. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. (siehe Hinweis Gewässerrandstreifen)

Innerhalb der privaten Grünflächen ist ausschließlich die Anpflanzung einheimischer, gewässerrandtypischen Bäume und Sträucher zulässig.

1.6 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Flurgrenze	Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer	Vermaßung in Metern
Parzellengrenzen (Empfehlung)	Trinkwasserschutzgebiet (s. Hinweise)
Grabenparzelle	Höhenbezugspunkt - Bestand in Meter über Normalhöhennull (s. Hinweise)
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Gewässerrandstreifen (s. Hinweise)	

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

Katasterbescheinigung

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vomübereinstimmen.

Kassel, den

Dipl.-Ing. Carsten Mai
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

VERFAHRENSVERMERKE (beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB i.V.m. § 13 b BauGB)

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.08.2019.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in den Twistetaler Nachrichten Nr. ... am

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.19.2019 beteiligt bis einschl. 25.10.2019.

Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal am

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschl. sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 in am sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

Twistetal, den Der Gemeindevorstand der Gemeinde Twistetal

.....
Stefan Dittmann
(Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Twistetal, den Der Gemeindevorstand der Gemeinde Twistetal

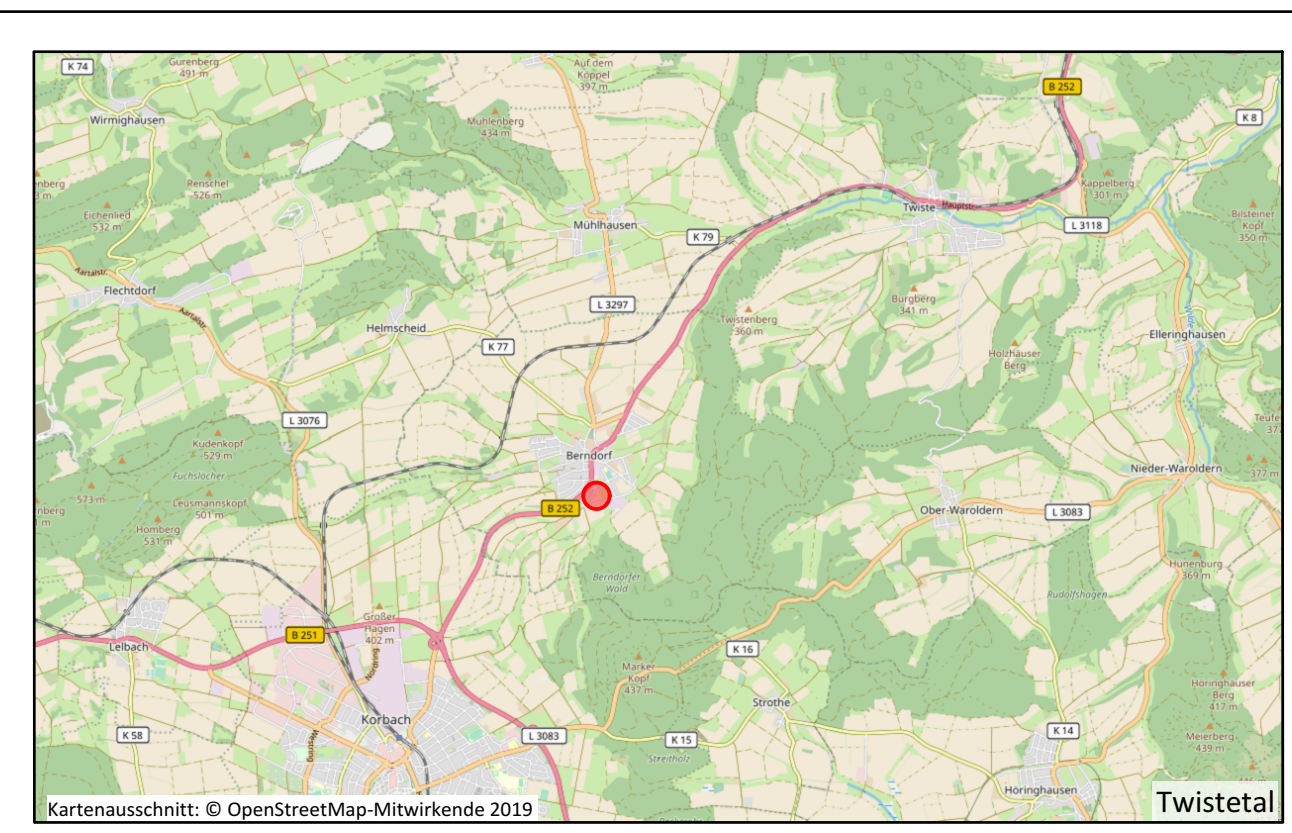
.....
Stefan Dittmann
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Gemeinde Twistetal am

Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal am als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am

Twistetal, den Der Gemeindevorstand der Gemeinde Twistetal

.....
Stefan Dittmann
(Bürgermeister)



Gemeinde Twistetal

BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 "Erlengrund"

Ortsteil Berndorf

Entwurf

Stand: 08. November 2019 Maßstab: 1 : 1.000

PLANUNGSBURO
pwf

Fahrmeier • Rühling
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur

Herkulessstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de