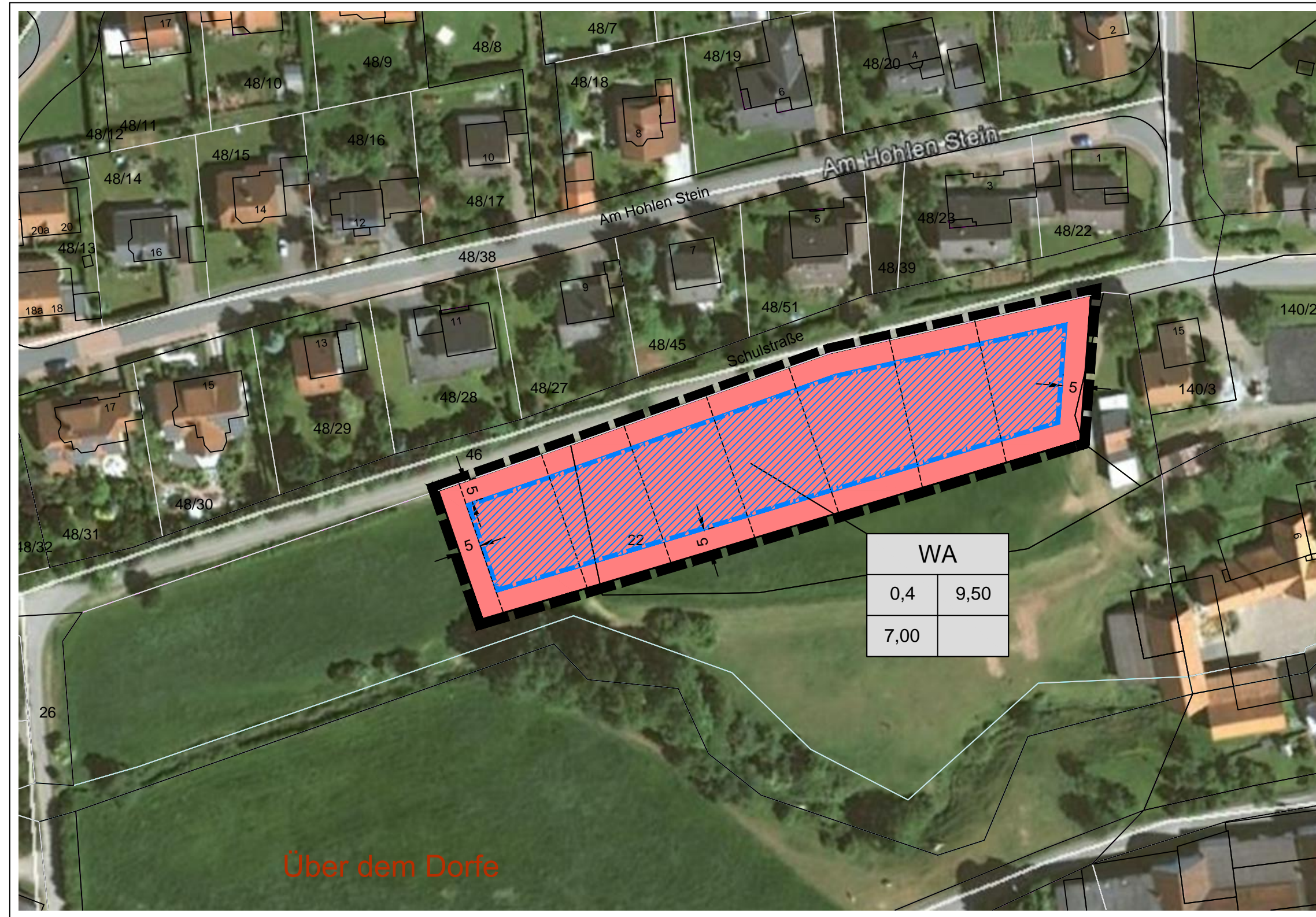


Teil A



Grundlage: Google-Earth Luftbild

LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Größe ca. 0,50 ha)
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- WA = Wohngebiet**
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
Ausnahme: wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden, können Garagen oder sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
Die Grenzabstände richten sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO)
- Geplante Grenzen / nachrichtliche Darstellung

Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Firsthöhe (FH)
Traufhöhe (TH)	

Flächenbilanz:

Allgemeine Wohngebiete (WA):	ca. 4.990 m ²
überbaubare Flächen bei GRZ 0,4:	ca. 1.996 m ²
Geltungsbereich:	ca. 4.990 m ²

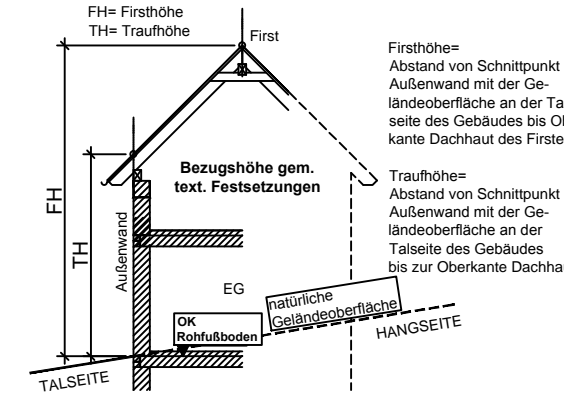
Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 BauGB)

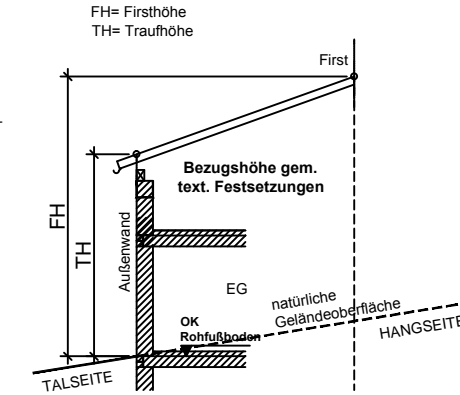
1. Art und Maß der Bebauung (§ 9 Absatz 1 Nr.1)

- 1.1 Das mit WA gekennzeichnete Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die in der Karte dargestellte Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt das Maß der Bebauung. Die Firsthöhe (FH) der Hauptgebäude darf max. 9,50 m betragen. Die Traufhöhe (TH) wird auf max. 7,00 m begrenzt.
- 1.2 Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Für SD



Für PD



2. Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- 2.2 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1 Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Grundstücksteile sind als Grünfläche anzulegen oder als naturnahe Gärten anzulegen und zu pflegen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

4. Dachgestaltung

- 4.1 Die höheren Seiten bei Pultdächern gelten als First. Für alle Dächer gilt: Dauerhaft glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

5. Retentionszisternen Regenwasserbewirtschaftung:

Das anfallende Regenwasser aus den befestigten Flächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Retentionszisterne (bewirtschaftungsfähige Zisterne mit Brauchwassernutzung) auf den jeweiligen Grundstücken abzuleiten.

Das Rückhaltevolumen der Zisternen berechnet sich wie folgt:
 $V_{\text{Rück}} = \text{Grundstücksfläche in m}^2 \times 8,52 \text{ l / m}^2 = \text{_____ m}^3$

Der Überlauf ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Der Ablauf der Retention (Drosselabfluss) berechnet sich für alle Zisternen wie folgt:

$Q_a = \text{Grundstücksfläche in m}^2 \times 0,0005422 \text{ l / (s} \cdot \text{m}^2) = \text{_____ l/s}$

Liste der für eine Bepflanzung zu empfehlenden Gehölzarten

- Auswahlkriterien:
- grundsätzlich alle Arten der potentiellen natürlichen Vegetation.
 - außerdem weitere einheimische Arten.

- | | | |
|-----------------------------------|---|--|
| Großkronige Bäume: | Kleinkronige Bäume: | Sträucher: |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Acer campestre (Feld-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Acer pseudo-platanus (Berg-Ahorn) | Prunus avium (Vogelkirsche) | Corylus avellana (Hasel) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Salix caprea (Sal-Weide) | Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Buche) | Sorbus aucuparia (Eberesche) | Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) |
| Fraxinus excelsior (Esche) | Standortgerechte Obstbäume in diversen Sorten | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | | Rubus idaeus (Himbeere) |
| Ulmus caprinifolia (Feld-Ulme) | | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| | | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |
| | | Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) |

Rechtsgrundlagen

In der zur Zeit gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

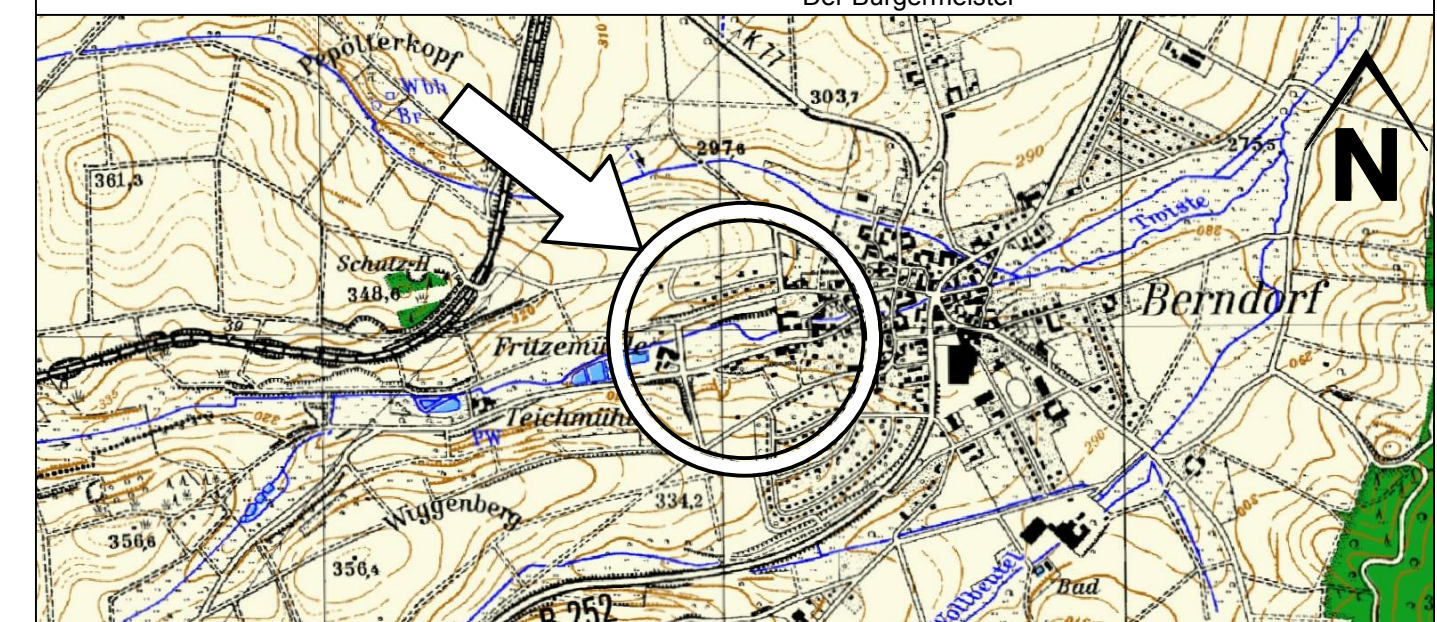
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Inkraftsetzung

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung nach § 10 BauGB eingesehen werden kann, ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam geworden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Der Bürgermeister



Übersichtskarte (M: 1: 25.000 i.O.)

Gemeinde Twistetal

OT Berndorf; Bebauungsplan "Fritzemühle"

ENTWURF

- Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB
- Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Verfahren gemäß § 13 b BauGB

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
 Udenhäuser Straße 13
 34393 Grebenstein
 Tel.: 0 56 74 / 49 10
 E-Mail: Bffschmidt@t-online.de

Maßstab: 1 : 1.000
 Bearbeitet: D.Schmidt/ A.Wicke
 Gezeichnet: Neubauer
 Geprüft: D.Schmidt/ A.Wicke
 Erstellt: 04/2016
 Stand: 06.09.2017