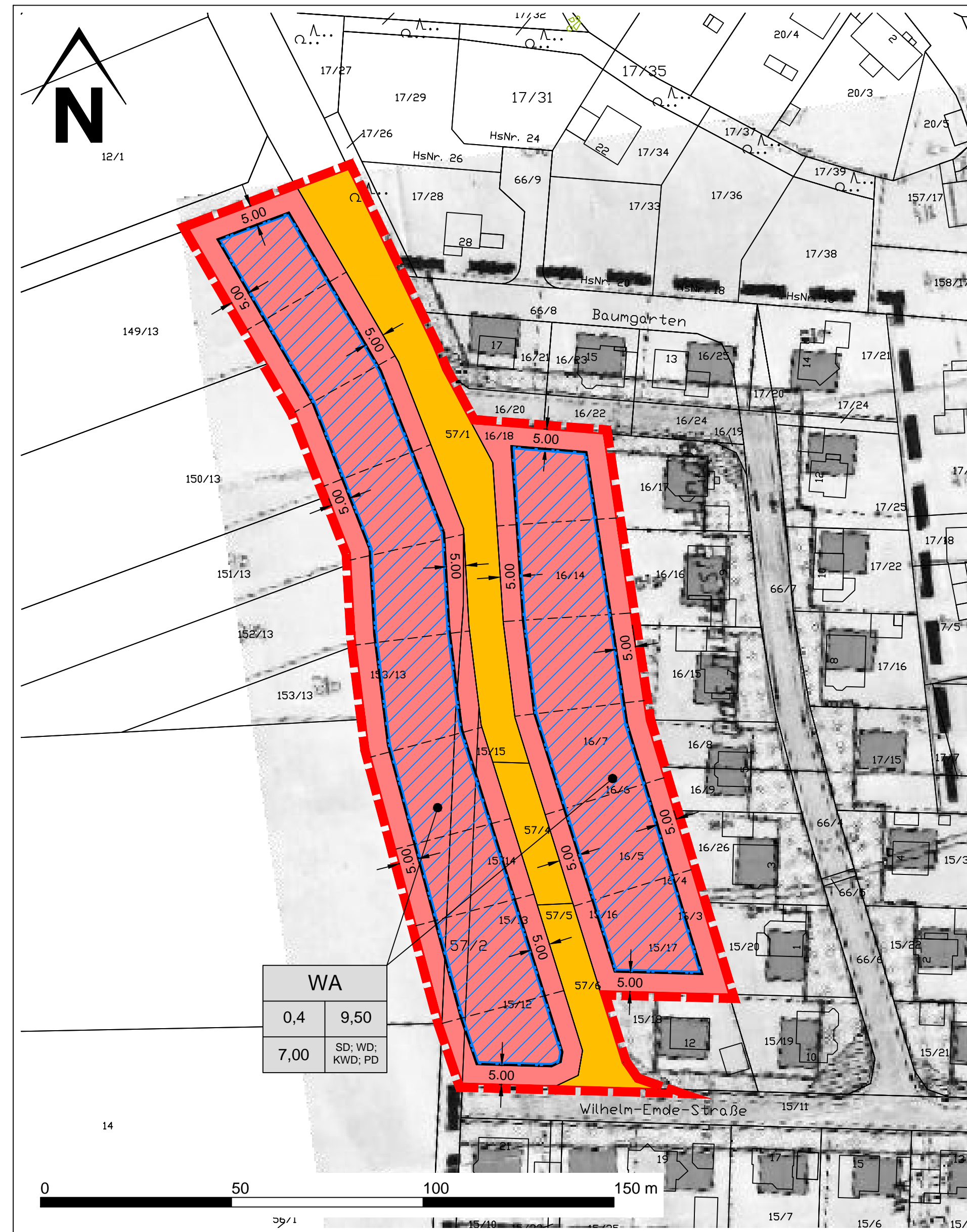


Teil A



LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Größe ca. 1,49 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)	Dachform

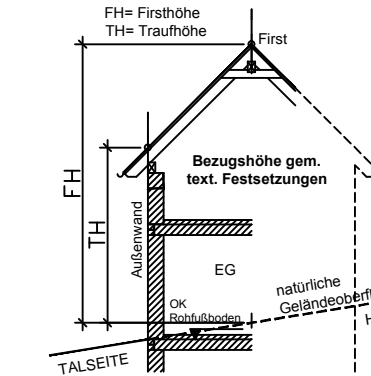
SD = Satteldach
WD = Walmdach
KWD = Krüppelwalmdach
PD = Pultdach

Teil B

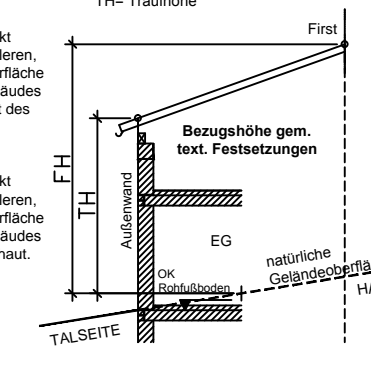
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 BauGB)

- 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 Vergünstigungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Für SD: WD: KWD / Systemskizze



Für PD / Systemskizze



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

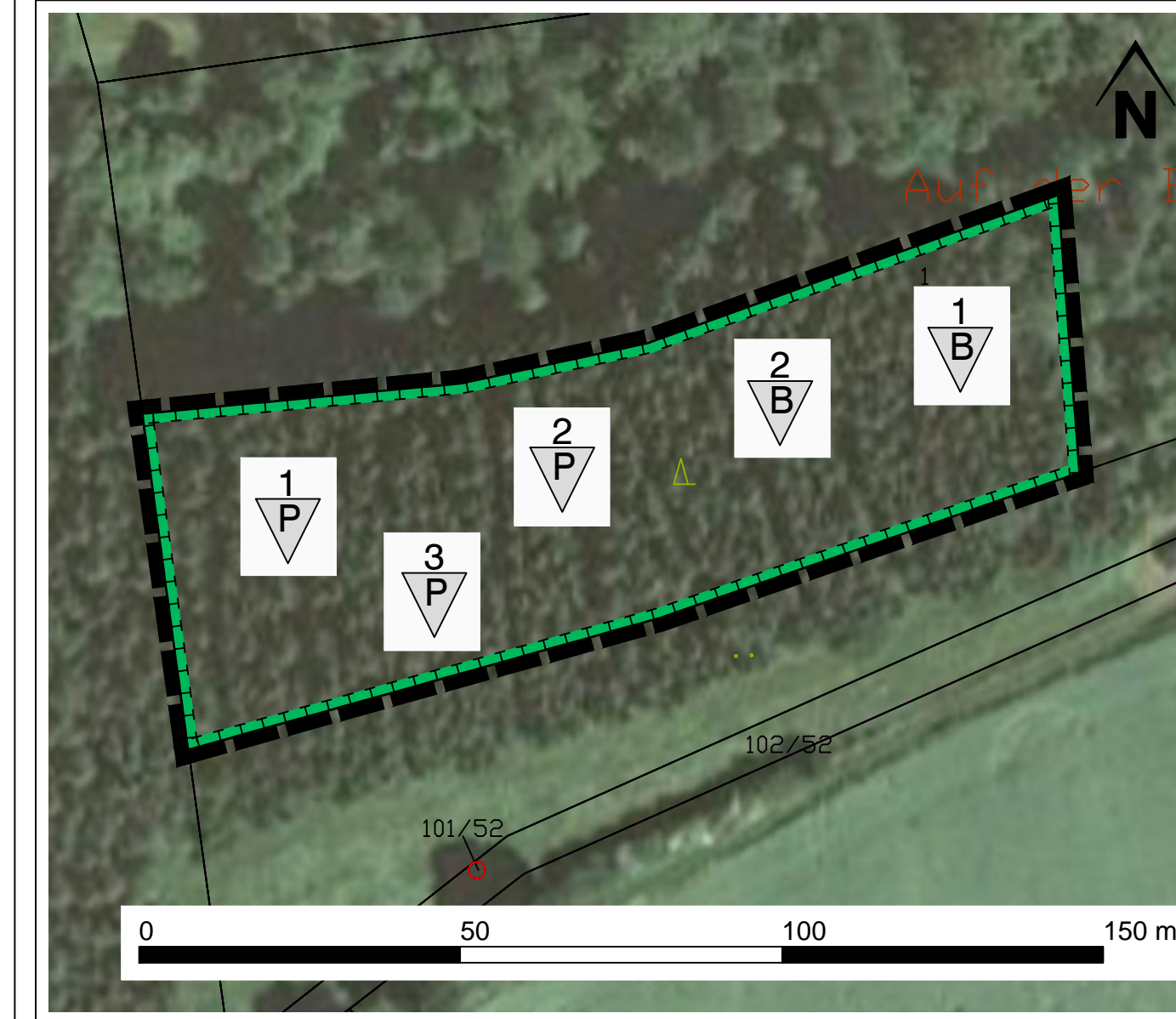
- 2.1 Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- 2.2 Doppelhäuser sind hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und Dachfarbe einheitlich zu gestalten.
- 2.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)

- Dachgestaltung**
4.1 Die höheren Seiten bei Pultdächern gelten als First. Für alle Dächer gilt: Dauerhaft glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- 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 Zisterne ist für jedes Grundstück gesondert zu ermitteln. Es beträgt 7,4 Liter pro m² Grundstücksfläche und berechnet sich wie folgt:
 $V_{Rück} = \text{Grundstücksfläche in m}^2 \times 7,4 \text{ l} / \text{m}^2 / 1,000 = \text{m}^3$
Das Volumen für einen geplanten Dauerstau zur Brauchwassernutzung ist dem oben berechneten Volumen hinzuzurechnen.
Der Überlauf ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Der Ablauf der Retention (Drosselabfluss) berechnet sich für alle Zisternen wie folgt:
 $Q_d = \text{Grundstücksfläche in m}^2 \times 0,0005 \text{ l} / (\text{s} \cdot \text{m}^2) = \text{m}^3 / \text{s}$

Kompensationsmaßnahme Umwandlung von Nadelwald „Am Burgberg“



LEGENDE Kompensationsmaßnahme

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Kompensationsmaßnahme (Größe ca. 0,64 ha)
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
- Im ersten Jahr: Entnahme der gerodeten und gefällenen Fichten aus den Windwurfflächen.
- Ab dem vierten Jahr: Abschnittweise Auslichten des Fichtenbestandes auf ca. 1/4 der von Fichten bestockten Gesamtfläche. Weitere Auslichtungen alle drei Jahre.
- Im ersten Jahr: Anpflanzung von Buchen im Bereich der Windwurfflächen.
- Ab dem vierten Jahr: Anpflanzung von Buchen im Bereich der jeweils ausgelichteten Flächen. Weitere Anpflanzungen alle drei Jahre.
- Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Sträuchern zur Entwicklung eines Waldrandes, an der Südseite der Fläche.

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

Hinweise

Thema Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (Scherben, Stängelreste, Scherfittens etc.) auftreten, sind diese nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind bis zu einer Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 DSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

Thema Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) vom 18.04.2017 zu beachten.

Liste der für eine Bepflanzung zu empfehlenden Gehölzarten

Auswahlkriterien:

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

Großkronige Bäume:

- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudo-platanus (Berg-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Fagus sylvatica (Buche)
- Fraxinus excelsior (Eiche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)
- Ulmus minor (Feld-Ulme)

Kleinkronige Bäume:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Standortgerechte Obstbäume in diversen Sorten

Sträucher:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa arvensis (Feld-Rose)
- Rubus idaeus (Himbeere)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am die Bebauungsplanänderung und Erweiterung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausfertigung

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

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

Der Bürgermeister

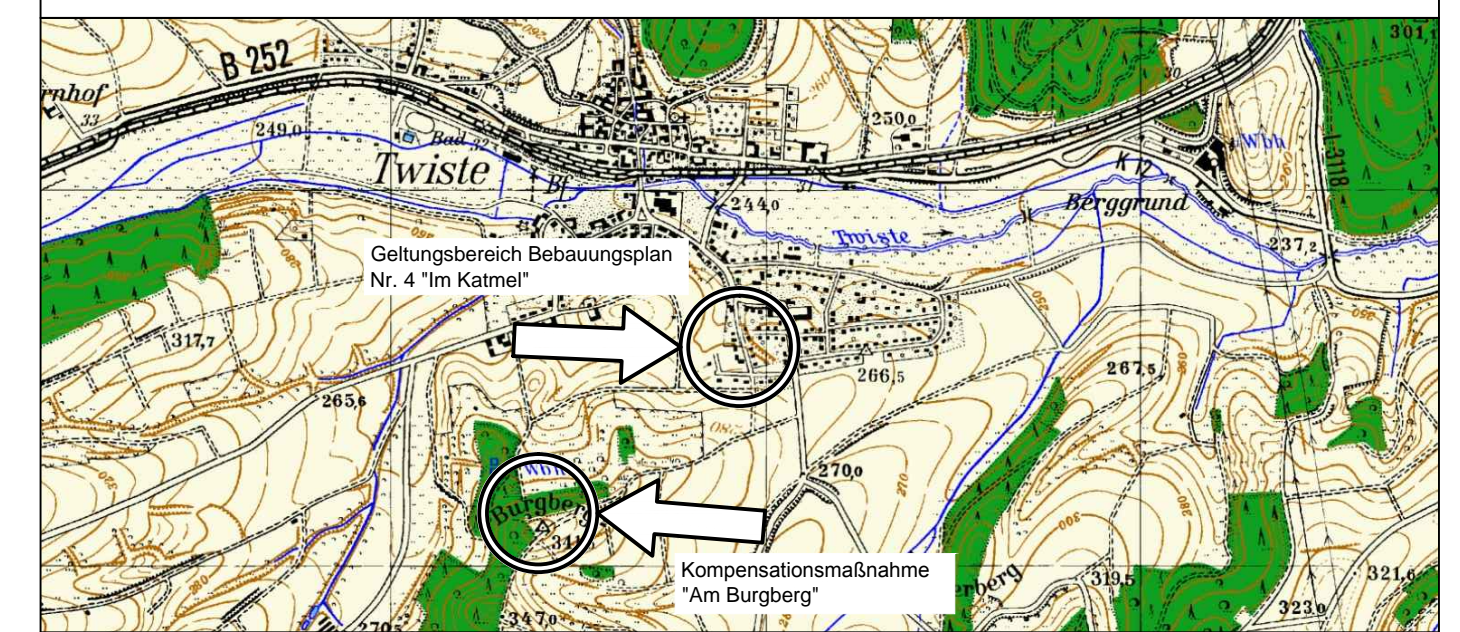
(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

Der Bürgermeister

Inkraftsetzung

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



Übersichtskarte (M: 1: 25.000 i.O.)

Gemeinde Twistetal

2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 4 " Im Katmel"



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: Bffischmidt@t-online.de

Maßstab: 1 : 1.000
Bearbeitet: A. Wicke
Gezeichnet: Neubauer
Geprüft: D.Schmidt
Erstellt: 08/2018
Stand: 07.01.2019