Füllschema

Baugebiet	
Bauweise	max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)

Nutzungsschablone

GE	
o	12 m
0,6	1,2

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

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

GE — **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**
Im Gewerbegebiet werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 3 Tankstellen und Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke, und die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen Nr. 3 Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

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

GRZ 0,6 — **Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**
Die maximale Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet auf 0,6 festgesetzt.

GFZ 1,2 — **Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)**
Die maximale Geschossflächenzahl wird im Gewerbegebiet auf 1,2 festgesetzt.

GH 12 m — **Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die maximale Gebäudehöhe wird im Gewerbegebiet auf 12 m festgesetzt.
Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut.
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von untergeordneten Gebäudeteilen sowie haustechnischen Aufbauten bis max. 2,00 m zulässig.

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

o — **Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
Im Gewerbegebiet 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. Dies betrifft nicht die innerhalb der Bauverbotszone liegenden nicht überbaubaren Flächen (s. Hinweis Bauverbotszone).

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

pV — **Private Verkehrsfläche**

W — **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, 25a BauGB)

Anpflanzung von Sträuchern
Die in der Planzeichnung dargestellte Bepflanzung ist als Laubholzhecke, bestehend aus standorttypischen Gehölzen, auszuführen. Die Laubgehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Sträucher müssen einen 5 m Abstand zur Kreisstraße (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) einhalten.

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Die in diesem Bereich vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

M1 — **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Innerhalb der mit **M1** gekennzeichneten, 3 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Herstellung eines Pufferstreifens entlang der Biotop- / Lebensraumstrukturen an der Wilde zu realisieren; die Fläche ist der natürlichen Sukzession im Rahmen der Vegetationsentwicklung zu überlassen.

M2 — **TEIL B - KOMPENSATION**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Innerhalb der mit **M2** gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flurstück Nr. 22, Flur 3, Gemarkung Elleringhausen) sind folgende Kompen- sationsmaßnahmen zu realisieren:

1. Auf der Grünlandfläche (Mähweide) mit einer Gesamtgröße von 9.100 m² hat eine Grünlandextensivierung (8.220 m²) einschließlich der Anlage eines 5 m breiten und 176 m langen Wiesenraines/Entwicklung von Staudenfluren (880 m²) entlang des Waldrandes am Nordrand zu erfolgen.
2. Der Grünlandbestand weist bei einer künftig extensiv genutzten Mähwiese ein Entwicklungspotential in Richtung einer Glatthaferwiese trocken-magerer Standorte auf.
   Für die Grünlandextensivierung gelten folgende Vorgaben:
   - maximal 1-2-malige Mahd, wobei die erste zwischen dem 1. Mai und 15. Juni und die 2. Mahd nach dem 15. August erfolgen darf;
   - das Mahdgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet;
   - der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig.
3. Die Herstellung des Wiesenraines/Entwicklung von Staudenfluren erfolgt durch das Zulassen der Vegetationsentwicklung.
   Zum dauerhaften Erhalt dieses Biotoptyps gelten folgende Vorgaben:
   - es ist eine Mahd in einem 3-5-jährigen Rhythmus durchzuführen;
   - das Mahdgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet.

1.6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

	Flurgrenze		**Flurstücksgrenze**
47/8	**Zusammengehörende Flurstücksteile**	47/8	**Flurstücksnummer**
5	**Vermaßung in Metern**		**Bauverbotszone (s. Hinweis)**

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

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

2.1 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.2 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
2.2.1 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

2.2.2 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

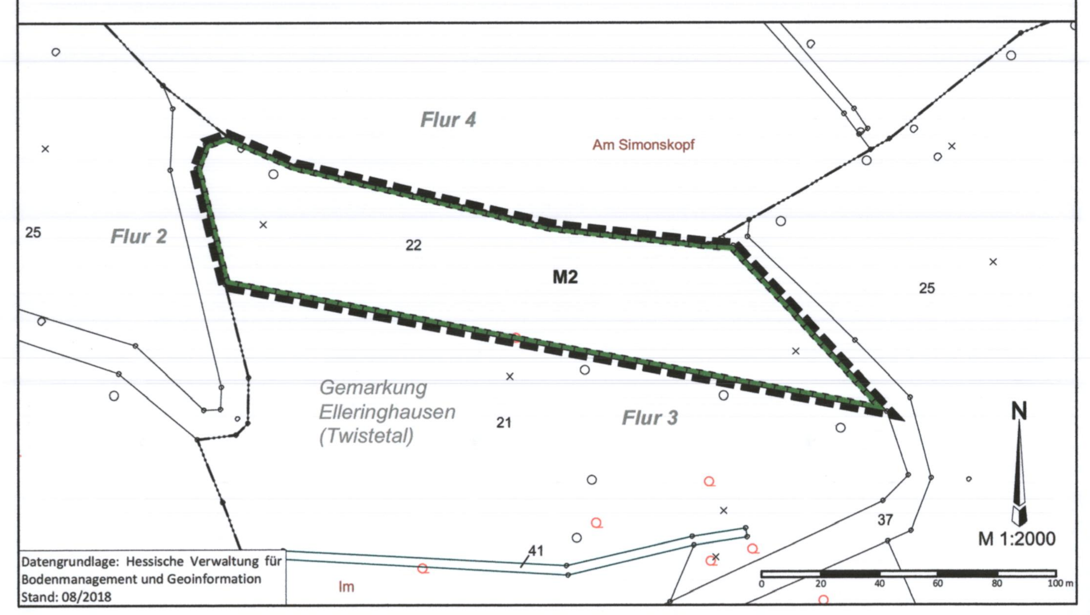
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 91 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachbegrünung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
Dächer mit einer Dachneigung < 12° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind die für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen.

3.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)
3.2.1 Im Gewerbegebiet sind mind. 20% der Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.2.2 Im Gewerbegebiet sind mindestens 10 gebietseigene Laubbäume (mind. StU 12-14 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können für max. 5 anzupflanzende Laubbäume je Laubbaum auch 3 Laubsträucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Vorhandene sowie für Stellplätze nachzuweisende Laubbäume sind anrechenbar.

TEIL B - KOMPENSATION



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 184).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 03. Mai 2018 (GVBl. S. 82)

Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung der Gemeinde Twistetal über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze und Garagen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablösesatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

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. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollte die Baufeldräumung i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.
Darüber hinaus sind alle Gehölze jederzeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Bauverbotszone
Entlang der Kreisstraße - K 9 besteht gemäß § 23 (1) HStrG eine Bauverbotszone von 20 m - gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße. Diese ist außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten von jeglichen Hochbauten frei zu halten. Dies gilt auch für Baunebenanlagen, Fahrflächen, Stellplätze, Lagerflächen, Garagen usw. sowie für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.
Die Bauverbotszone ist frei von jeglichen Werbeanlagen zu halten. Innerhalb der Baubeschränkungszone kann nur Werbung an der Stätte der Leistung zugelassen werden, wenn von der Anlage keine erhebliche störende Fernwirkung ausgeht. Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen.

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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 (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Bodenschutz
Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Bombenabwurfgebiet
Mit Stellungnahme vom 19.03.2019 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen vorhandener, zu erhaltender Baum- und Gehölzbestände auf Baustellen ist die DIN 18920 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.

FFH-Gebiet Nr. 4620-304 „Twiste mit Wilde, Watter und Aar"
Das benachbarte FFH-Gebiet Nr. 4620-304 „Twiste mit Wilde, Watter und Aar" grenzt im Osten an das Plangebiet. Die Schutzwürdigkeit des FFH-Gebietes ist zu beachten. Jegliche, nachhaltigen, direkten und indirekten Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Gewässerrandstreifen
Die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist verboten (§23 Abs. 2 Nr. 3 HWG).

Heizöllageranlagen
Heizöllageranlagen sind gem. § 41 Hess. Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 29 Anlagenverordnung (VAwS) dem beim Landkreis Waldeck-Frankenberg - Fachdienst 6.2 Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

Immissionen
Mit Stellungnahme vom 08.04.2019 weist HessenMobil Bad Arolsen auf Folgendes hin:
Von der Kreisstraße gehen schädliche Immissionen (Lärm und Luftverunreinigungen) aus. Es ist Sache des Trägers der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und ggf. Vorkehrungen zu treffen. Kosten oder anteilige Kosten hierfür werden durch die Straßenbaulastträger nicht übernommen.

Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug - Rückhaltesysteme (RPS)
Bei geplanten Baumpflanzungen entlang der Kreisstraßen außerhalb des Straßengrundstücks sind die Vorgaben der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug - Rückhaltesysteme (RPS) zu beachten; insbesondere ist darauf zu achten, dass keine Schutzmaßnahmen gemäß RPS notwendig werden.

Sammelkanal Abwasserverband Twistetal
Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft der Sammelkanal des Abwasserverbandes Twistetal, der grundbuchlich gesichert wird.

Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)
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.

Sichtdreiecke
In den Einmündungsbereichen zur Kreisstraße sind die Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL-2012) von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen von jeweils über 1,0 m über Fahrbahnniveau dauerhaft freizuhalten. Die einzuhaltenden Sichtdreiecke sind im Kap. 5.2 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Stellplatz- und Ablösesatzung
Die Satzung der Gemeinde Twistetal über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze und Garagen und der Stellplätze für Kraftfahrzeuge Stellplatz- und Ablösesatzung - in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Katasterbescheinigung

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

Korbach, den ....

Amt für Bodenmanagement Korbach

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.03.2019.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs. 1 BauGB in den Twistetaler Nachrichten Nr. 12 am 22.03.2019.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 22.03.2019 bis einschl. 05.04.2019.

Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
in den Twistetaler Nachrichten Nr. 12 am 22.03.2019.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.03.2019 beteiligt bis einschl. 12.04.2019.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.11.2019 beteiligt bis einschl. 18.12.2019.

Benachrichtigung der nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten
gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 12.11.2019.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal am 29.10.2019.

Öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung, inkl. Umweltbericht
gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2019 bis einschl. 18.12.2019

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 in den Twistetaler Nachrichten Nr. 45 vom 08.11.2019
sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Satzungsbeschluss
durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 02.03.2020

Twistetal, den 06.03.2020

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Twistetal
Stefan Dittmann
(Bürgermeister)

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

Twistetal, den 06.03.2020

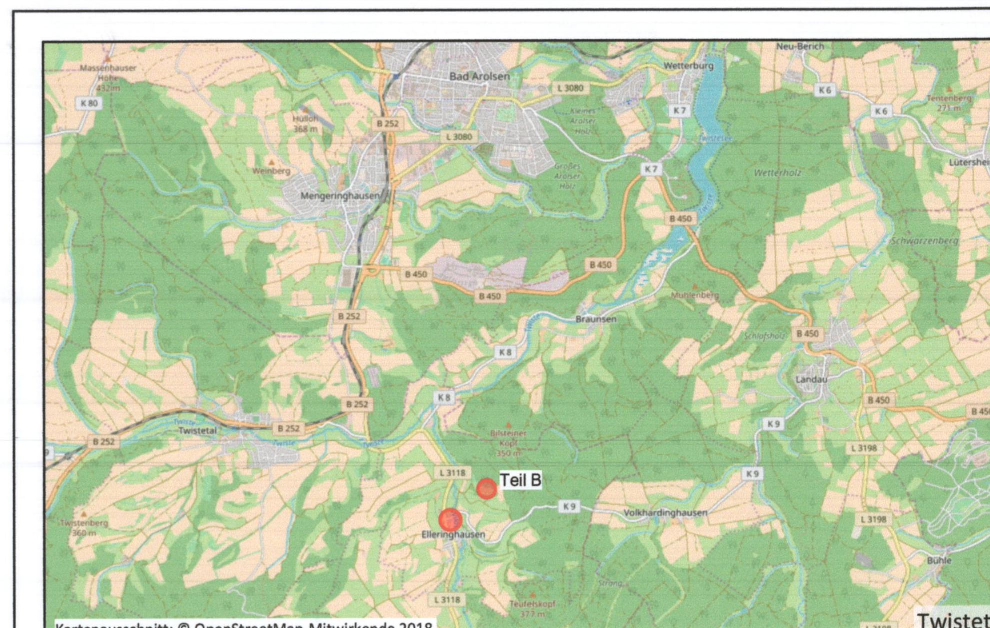
Der Gemeindevorstand der Gemeinde Twistetal
Stefan Dittmann
(Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in den Twistetaler Nachrichten Nr 28 vom 10.07.2020

Der durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Twistetal am 2.03.20 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 17.01.20 ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am 10.07.2020

Twistetal, den 10.07.2020

Der Gemeindevorstand der Gemeinde Twistetal
Stefan Dittmann
(Bürgermeister)



Gemeinde Twistetal

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 "An der Wilde"

Ortsteil Elleringhausen

Stand: 17. Januar 2020 — Maßstab: 1 : 1.000

PLANUNGSBÜRO pwf
Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-33232 • Fax: 0561-7396666
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de