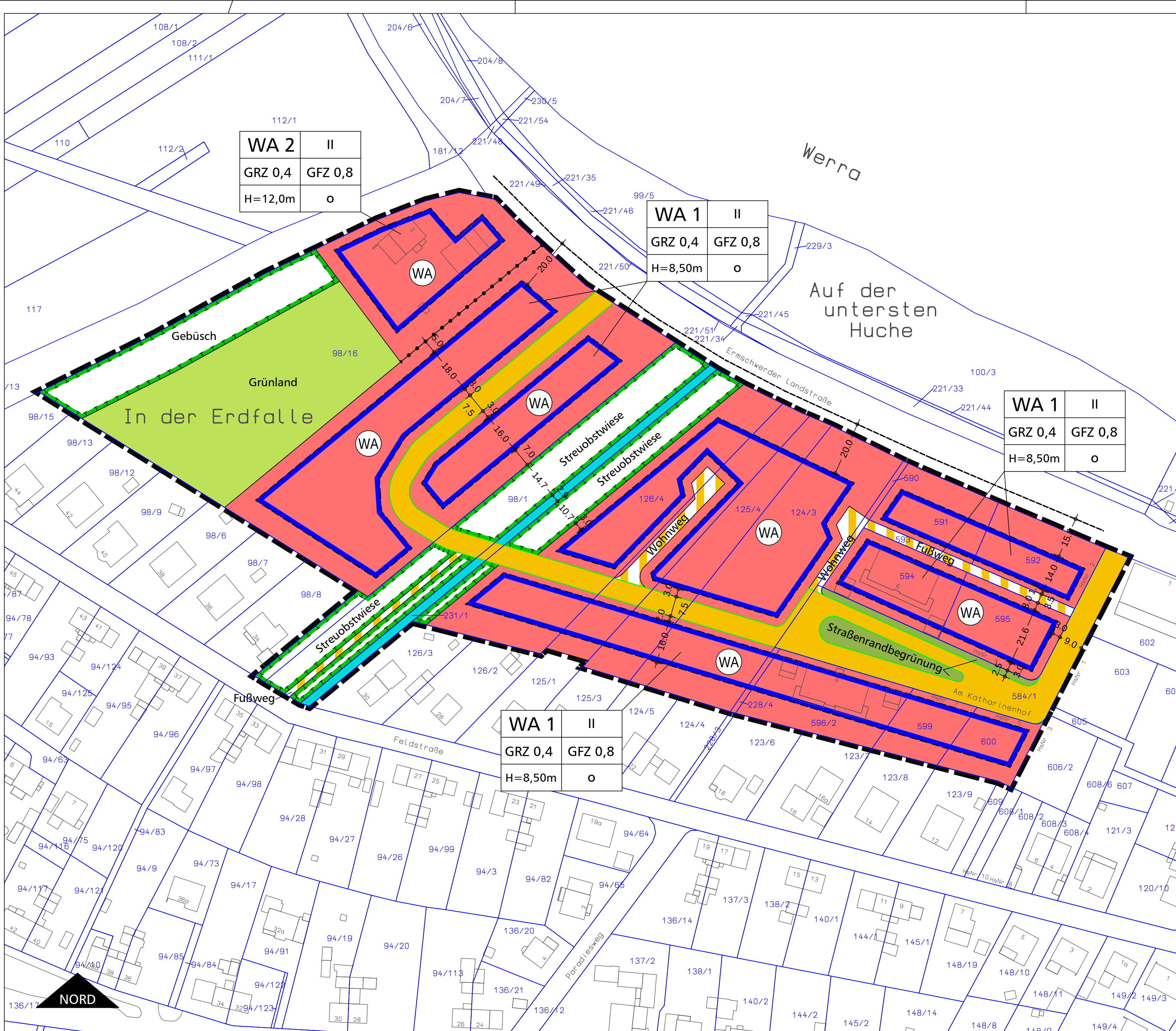




Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
H=12,0 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
o	Bauweise offen

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. Wohnweg

Wasserflächen

	Wasserflächen
--	---------------

Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenrandbegrünung
	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünland

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 zur Entwicklung von Natur und Landschaft
--	--

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Nachrichtliche Erläuterung

	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummern
	Vermaßung in Meter
	Fahrbahnrand Landesstraße 3238

Katastervermerk

Stadt Witzenhausen
Gemarkung Witzenhausen
Flur 3
Maßstab 1 : 1000

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand Oktober 2015) übereinstimmen.

Eschwege, den

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)
Außenstelle Eschwege
Im Auftrag

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Ermschwerder Landstraße (L 3238)
 - im Osten durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Katharinenhof und die östliche Grenze des Flurstück 600
 - im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 98/1, 98/16, 124/3, 125/4, 126/4, 228/4, 231/1, 596/2, 599 und 600
 - im Westen durch die westliche Grenze des Flurstück 98/16
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Witzenhausen: 98/1, 98/16, 124/3, 125/1 teilweise, 125/4, 126/4, 228/4, 231/1, 584/1, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596/2, 599 und 600

1.2 Allgemeine Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) §§ 1 und 4 BauNVO

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Gemäß § 4 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Die gemäß § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise §§ 16 - 22 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

Grundflächenzahl GRZ	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß

Die Höhe baulicher Anlagen darf in dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) maximal 8,50 m und in dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) maximal 12,0 m betragen. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe des Firstes bzw. der Attika, untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der grundstückserschließenden Verkehrsfläche.

Gemäß § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

Stellplätze und offene Garagen (Carports) sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Geschlossene Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Witzenhausen in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

1.5 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1.5.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenrandbegrünung

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenrandbegrünung sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Befestigte Grundstückszugänge und -zufahrten sind zulässig.

1.5.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünland

Die mit der Zweckbestimmung Grünland festgesetzte private Grünfläche ist als Weide oder Wiese zu nutzen und zu pflegen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

Die Anlage von Reitplätzen und Paddocks ist zulässig.

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

1.6.1 Streuobstwiese

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bäume sind im Falle ihres Absterbens durch Obstbäume alter regionaler Sorten als Hochstämme zu ersetzen.

Die Wiesen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Die Pflege ist auf eine Beweidung oder zwei Schnitte im Jahr zu beschränken, der erste Schnitt soll nicht vor Juni erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig.

1.6.2 Gebüsch

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung Gebüsch sind die naturreaumtypischen Laubgehölze zu erhalten. Nicht standortgerechte Gehölze sind schrittweise durch naturreaumtypische Laubgehölze zu ersetzen.

1.6.3 Gehölzschnitt

Eine Rodung oder ein umfassender Rückschnitt von Gehölzen darf nur in der Zeit von 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

2 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO

Dachgauben sind nur zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 35° beträgt. Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Dachfläche darf maximal 50% der jeweiligen Trauflänge betragen. Die Gauben müssen zum Ortsgang einen Abstand von mindestens 2,00 m haben.

2.2 Einfriedungen § 81 (1) Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf entlang öffentlicher Verkehrsflächen 1,20 m nicht überschreiten.

2.3 Grundstücksfreiflächen § 81 (1) Nr. 5 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Vorzugsweise sind Obstbäume alter heimischer Sorten und Gehölze der folgenden Pflanzliste zu pflanzen.

Bäume

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke
Corylus columna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus lavalleyi carrierei	Apfeldorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
	Hochstamm-Obstbäume

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Beerensträucher

3 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

3.1 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. HessenArchäologie, der Stadt Witzenhausen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis unverzüglich anzuzeigen.

3.2 Bauliche Anlagen an der Landesstraße § 23 HStRG

Längs der Landesstraße 3238 dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bzw. 15 m auf den Flurstücken 591 und 592, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

3.3 Heizöllageranlagen

Oberirdische Heizöllageranlagen ab einem Lavolumen von mehr als 1.000 l sowie alle Erdtanks sind vor Einbau des Tanks dem Kreisausschuss des Werra-Meißner-Kreises, Fachbereich Bauen, Umwelt und Gebäudemanagement, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

3.4 Wärmepumpen

Die Installation einer Erdwärmepumpe ist erlaubnispflichtig. Der Erlaubnis Antrag ist rechtzeitig vor Installation beim Werra-Meißner-Kreis, Fachbereich Bauen, Umwelt und Gebäudemanagement, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

3.5 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „In der Erdfalle“ wird die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in deren überlagerten Bereichen außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen hat in ihrer Sitzung am 29.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom bis zum durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am ortsüblich erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen hat in ihrer Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat in der Zeit vom bis zum gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der Auslegung ist am ortsüblich erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom über die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen am als Satzung beschlossen worden.

Witzenhausen, den
Der Magistrat der Stadt Witzenhausen

Fischer, Bürgermeisterin

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen am beschlossenen Satzung.

Witzenhausen, den
Der Magistrat der Stadt Witzenhausen

Fischer, Bürgermeisterin

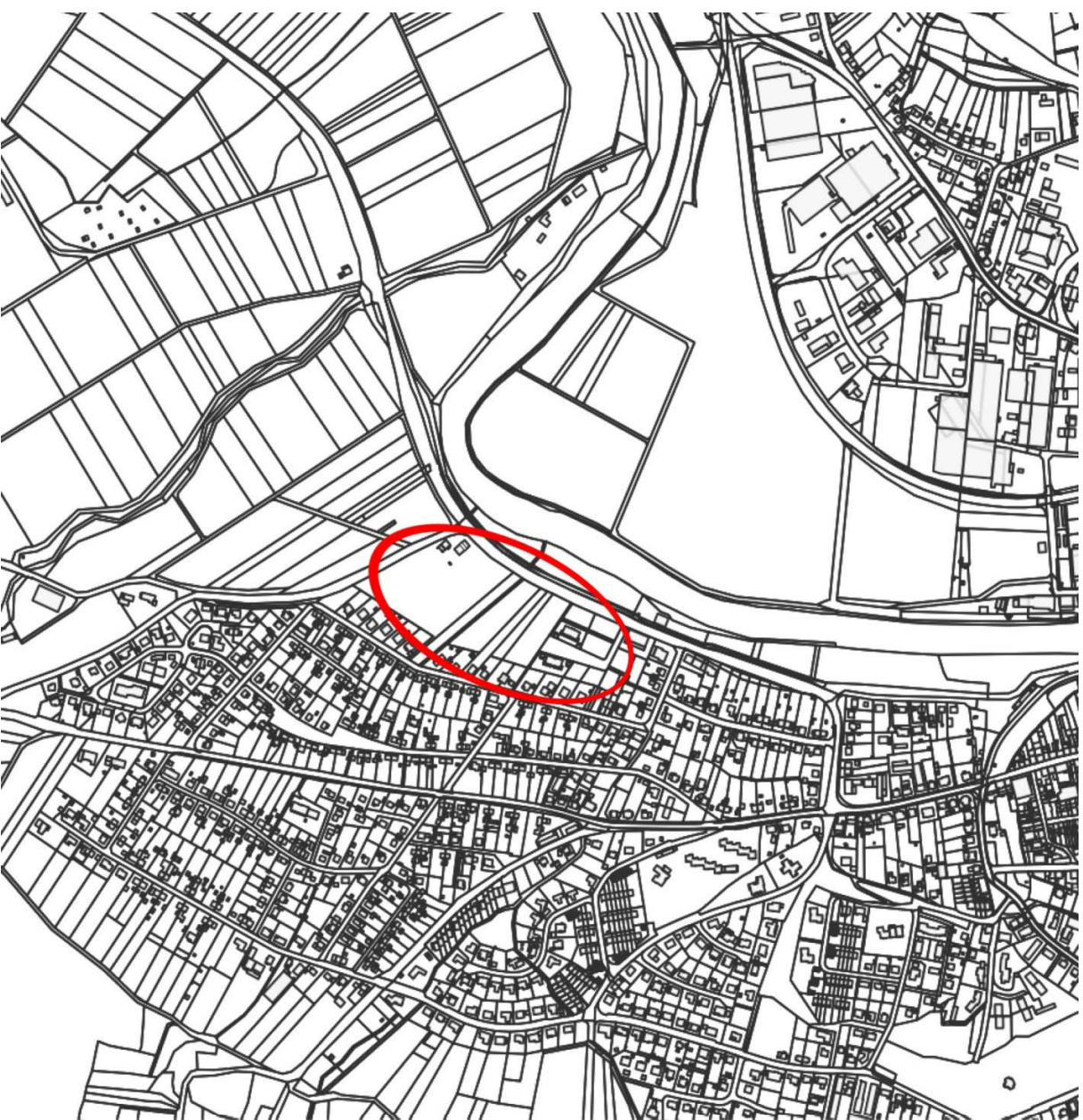
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist am ortsüblich erfolgt.

Auf die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Witzenhausen, den
Der Magistrat der Stadt Witzenhausen

Fischer, Bürgermeisterin

Übersichtsplan, ohne Maßstab



Stadt Witzenhausen

Bebauungsplan Nr. 5 "In der Erdfalle", 9. Änderung

Vorentwurf
April 2018
M 1 : 1000

Stadtbau +
Städtebau und Architektur
Dipl.-Ing. Stefan Schlöter • Fingerhutweg 14 • 34128 Kassel