



Teilgeltungsbereich B

Gemeinde: Witzenhausen
 Gemarkung: Ermschwerd
 Flur: 6
 Maßstab: 1 : 1.000

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Homburg (Elze), den

Bürgermeister

Amt für Bodenmanagement Homburg (Elze)
 Im Auftrag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen hat den Bebauungsplan Nr. 9 "Unter dem Weingarten" am als Satzung beschlossen.

Witzenhausen, den

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Unter dem Weingarten" entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen am beschlossenen Satzung.

Witzenhausen, den

Der Bebauungsplan ist am gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Witzenhausen, den

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

- ### 1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen
- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
- #### 1. Art der baulichen Nutzung
- WA** - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert §§ 16 u. 19 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse §§ 16 u. 20 BauNVO
FH 10,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert §§ 16 u. 18 BauNVO, FH = Firsthöhe
- #### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
- Baugrenze** - § 23 (3) BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO
- #### 4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- #### 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Versickerungsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- #### 6. 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 Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- #### 7. Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich**
Vorhandene Bebauung
Flurstücksbezeichnung (Beispiel)
Bemaßung in Metern
Einteilung der Grundstücke, informell
- Erläuterung der "Nutzungsschablone":
- | | | |
|---------------------------|-----------|--------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | WA | Anzahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | 0,4 | II |
| Firsthöhe | FH 10,0 m | |

- ### 2 Planungsrechtliche Festsetzungen
- #### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet - WA (§4 BauNVO)**
 (1) Entsprechend dem § 1 (5) BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1) und (2) BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Scharn- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 Nicht zulässig sind:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- #### 2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff BauNVO)
- (1) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (0,4), die Anzahl der Vollgeschosse (II) und eine maximale Firsthöhe (10,0 m) festgesetzt. Die GFZ wird mit maximal 0,7 festgesetzt.
 (2) Bei Ausbildung eines Flachdaches ist eine maximale Firsthöhe, Höhe der Oberkante der Attika, bis 7,0 m zulässig. Flachdächer werden bis Dachneigungen von gleich oder weniger als 10° festgelegt.
 (3) Außer für Solaranlagen gilt bei geneigten Dächern die festgesetzte Firsthöhe als maximale Gesamthöhe, bei Flachdächern darf die festgesetzte Höhe der Attika maximal um 1,5 m überschritten werden.
 (4) Die ausgewiesenen Firsthöhen, Höhe der Oberkante der Attika, sind Maximalwerte und beziehen sich auf die bergseitige Höhe des anstehenden Geländes in der Mitte der jeweiligen Fassade. Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion, bei Flachdächern an der Oberkante der Attika, gemessen. Die Höhen sind entsprechend zu interpolieren und im Bauantrag nachzuweisen.
 (5) Für Solaranlagen gilt bei geneigten Dächern die festgesetzte Firsthöhe als maximale Gesamthöhe, bei Flachdächern darf die festgesetzte Höhe der Attika maximal um 1,5 m überschritten werden.
- #### 2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Doppelhäusern ist einseitige Grenzbebauung zwingend.
- #### 2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- #### 2.5 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)
- (1) Garagen und Carports dürfen den Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzung nicht unterschreiten
 (2) Garagen und Carports sind nur in der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das gilt auch, wenn Garage oder Carport außerhalb der Baugrenzen stehen. Die Tiefe der jeweiligen Baugrenze hinter der Straßenbegrenzungslinie, ist entsprechend anzuwenden.
- #### 2.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- (1) Die Gliederung der Verkehrsflächen obliegt der nachfolgenden Erschließungsplanung.
 (2) An Grundstücken, die vollständig an festgesetzte Entwässerungsmulde angrenzen, können maximal 2 Querungen der Versickerungsmulde angeordnet werden, um eine Anbindung an die Straße zu ermöglichen. Fußläufige Anbindungen sind max. 3,0 m breit auszubauen, Klz-Überfahren maximal 6,0 m.
- #### 2.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
- Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.
- #### 2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- (1) Als Ersatz für den möglichen Verlust der Obstbäume im Geltungsbereich aus der Parzelle 34/7 ist in den Gärten nördlich der Erschließungsstraße zusätzlich jeweils 1 einheimischer Laubb Baum oder Obstbaum, Stammumfang mind. 10/12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, sowie bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 (2) Als Flächen für Kompensationsmaßnahmen wird ein Teilgeltungsbereich B mit den Flurstücken 30/1 und 31, Flur 2, Gemarkung Witzenhausen, zugeordnet und festgesetzt. Die anteilig festgesetzten Flächen für Maßnahmen sind in der Größe von 12.950 m² in drei gleich große Teilflächen zu unterteilen. Eine Fläche ist als Ackerbrache zu bewirtschaften, eine weitere ist als Blühwiese mit regionalem Saatgut anzusäen, die dritte Fläche ist mit Getreide anzusäen, nicht zu düngen und nicht mit Pflanzenschutzmitteln zu behandeln. Nach 2 Jahren Standzeit rotiert die Flächennutzung, die Flächen sind umzubrechen und im Wechsel mit den o.g. Ausprägungen anzulegen.
 Der Verteilungsmaßstab für die durch die Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten auf den Grundstücken ist die Größe der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, wobei die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf alle betroffenen Baugrundstücke gleich verteilt wird.
- #### 2.9 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 (1) Nr. 23 a BauGB)
- In den festgesetzten Wohngebieten ist die Verwendung fossiler Brennstoffe (Erdöl, Gas, Kohle) unzulässig.
- #### 2.10 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)
- Nutzung von Solarenergie**
 (1) Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind bei der Errichtung von Gebäuden mindestens auf insgesamt 30 % der Summe der Dachflächen Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) zu installieren.
 (2) Freianlagen als einziger Nutzungszweck sind unzulässig.
- #### 2.11 Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Außenbeleuchtung**
 (1) Außerhalb von geschlossenen Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zu verwenden.
 (2) Die Leuchten sind so zu montieren und abzuschirmen, dass ausschließlich zielgerichtete Beleuchtung nach unten erfolgen kann.
 (3) Die Höhe der Lichtstände wird auf eine Höhe von max. 5,50 m, gemessen vom örtlich anstehenden Gelände begrenzt.
 (4) Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
- #### 2.12 Flächen für die Anpflanzung / den Erhalt von Bäumen und von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- (1) Die festgesetzten Gehölze im Teilgeltungsbereich B sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
 (2) Pro 300 m² Grundstücksfläche im Teilgeltungsbereich A ist ein heimisch standortgerechter Alleebaum oder ein Obstbaum, Stammumfang mind. 10/12, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 (3) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen im Teilgeltungsbereich A sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

Planverfasser im Auftrag des Magistrates der Stadt Witzenhausen

Ingenieurbüro Christoph Henke
 Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung

Bahnhof Str. 21-37218 Witzenhausen · Tel.: 05542/920310
 Fax: 05542/920309 · Email: info@planung-henke.de

- ### 3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO
- #### 3.1 Oberflächengestaltung und Grünordnung
- (1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen oder deren sinnvolle Verwendung muss nachgewiesen werden.
 (2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.
 (3) Die Anlage von vollständig geschotteten Gartenanlagen ist unzulässig. Der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.
- #### 3.2 Regenwasserbewirtschaftung
- Privatgrundstücke:**
 (1) Wege und Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen).
 (2) Die unbegrünt Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen und das Wasser als Brauchwasser zu benutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachfläche 25 l groß sein. Maßgebend ist die Größe der unbegrünter Dachfläche in waagerechter Projektion.
 (3) Ein Speichervolumen von 3000 l ist für die Regenrückhaltung zusätzlich vorzuhalten (Retentionszisterne als kombinierte Regenrückhaltung und Regenwassernutzung). Der Drosselablauf und der Notüberlauf der Zisternen sind auf den Grundstücken zu versickern. Das Niederschlagswasser wird nicht von der öffentlichen Kanalisation aufgenommen.

- Fortsetzung:
- #### Öffentliche Fläche:
- (1) Das anfallende Regenwasser aus den öffentlichen Flächen ist vor Ort zu versickern. Seitenwege sind daher mit wasserdurchlässigen Pflastersteinen zu befestigen.
 (2) Die Hauptfahrbahn ist in eine einseitige Versickerungsmulde zu entwässern, die auf ein fünfjähriges Regenereignis zu bemessen ist. Der Muldenüberlauf ist an den Endschnitt des vorhandenen Regenwasserkanals im Birkenweg anzuschließen.
- #### 3.3 Solarenergie
- Die Verwendung von Solarenergie, Solarthermie und Photovoltaik ist erwünscht und nur als In- und/oder Aufdachanlage oder Fassadenanlage unter Beachtung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig.
- #### 3.4 Werbeanlagen
- (1) Leuchtreklame ist in dem Allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
 (2) Werbeanlagen dürfen die jeweilige Traufhöhe eines Gebäudes nicht überschreiten.
 (3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- #### 4 Hinweise
- #### (1) Bodendenkmäler
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie, 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.
- #### (2) Altlasten und Bodenschutz
- Ergeben sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 1 u. 2 HAu-BodSchG zu beachten. Das Regierungspräsidium Kassel ist zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.
 Bei Umsetzung der Planung sind die vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018) herausgegebenen Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" zu beachten: <https://umwelt.hessen.de/umwelt/bodenschutz>.
 Bei der Aufbringung von Boden zur Bodenverbesserung ist die Arbeitshilfe „Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung“ zu beachten. https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/arbeitshilfe_bodenverbesserung.pdf
- #### (3) Gewässer und Grundwasserschutz
- Eine gezielte Einteilung von Niederschlagswasser in den Untergrund bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
 Bei geplanten Versickerungen sind die Anforderungen des Merkblattes DWA-A-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ und die Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen.
- #### (4) Artenschutz gem. § 44 BNatSchG
- Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gelten unabhängig vom Bau- und Planungsrecht und sind zum Zeitpunkt der Umsetzung des Planes im Gebiet zu prüfen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn Rodungen im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Setzzeit nur zwischen dem 01.10. bis 28.02. eines Jahres erfolgen.
- #### (5) Stellplatzsatzung
- Die Stellplatzsatzung der Stadt Witzenhausen ist zu beachten.
- #### (6) Rechtskraft
- Der Bebauungsplan Nr. 9 "Unter dem Weingarten" ersetzt den Bebauungsplan Nr. 8 "Unter dem Weingarten" vollständig. Tritt der Bebauungsplan Nr. 9 "Unter dem Weingarten" nicht in Kraft oder verliert er seine Gültigkeit, gelten die Flächen als unbeplanter Außenbereich.

Stadt Witzenhausen
 Werra-Meißner-Kreis

Bebauungsplan Nr. 9
"Unter dem Weingarten"
 Gemarkung Ermschwerd

Maßstab 1 : 1.000 November 2024

