



TEILGELTUNGSBEREICH A, Maßstab 1:1.000

Gemeinde Witzenhausen
 Gemarkung Gertenbach
 Flur 3
 Maßstab 1 : 1.000

Es wird bescheinigt, dass die in der Planzeichnung dargestellten Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Eschwege, den 01.03.2019

Amt für Bodenmanagement Homberg (Elze)
 -Außenstelle Eschwege-
 im Auftrag
 Schäfels

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, Gemarkung Gertenbach, "Vor dem Epberge III", gem. § 2 (1) BauGB am 24.04.2018 beschlossen und öffentlich bekanntgemacht am 09.05.2018.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB ist in der Zeit vom 28.05.2018 bis zum 29.06.2018 durchgeführt worden, öffentlich bekannt gemacht am 09.05.2018. Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 19.06.2018 durchgeführt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 23. bzw. 25.05.2018 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Der Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am 04.09.2018 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 3 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 07.11.2018 bis 12.12.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Der Beschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) Satz 2 BauGB am 29.10.2018 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.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen hat den Bebauungsplan Nr. 8, Gemarkung Gertenbach, "Vor dem Epberge III" am 12.02.2019 als **Satzung beschlossen**.

Witzenhausen, den 20.02.2019

Der Magistrat der Stadt Witzenhausen
 Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 8, Gemarkung Gertenbach, "Vor dem Epberge III" entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen am 12.02.2019 beschlossenen Satzung.

Witzenhausen, den 20.02.2019

Der Magistrat der Stadt Witzenhausen
 Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 3, Gemarkung Gertenbach, "Vor dem Epberge III" ist am 21.03.2019 gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Witzenhausen, den 21.03.2019

Der Magistrat der Stadt Witzenhausen
 Bürgermeister

Gehölzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes

Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume inkl. Walnuss -Juglans regia in Frage. Die Verwendung von autochthonem Pflanzen- oder Saatgut ist anzustreben.

Bäume I. Ordnung (Großbäume; Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata	Sandbirke	Betula pendula
Rotblühende Kastanie	Aesculus carnea	(auch geringere Qualitäten 2 xv)	

Kleinbäume/Sträucher (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna	Apfelorn	Crataegus carrierei
Rotdorn	Crataegus laevigata Pauls Sc.	Baumhasel	Corylus colurna
sowie alle vorzugsweise allen heimischen Obstbaumarten			

Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Hartrieel	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa		

Geschnittene Hecken (Pflanzgröße 100/150, 3 xv mB, 3 Stck/10m)

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare		

Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe notwendig)

Blaugras	Wisteria sinensis (K)	Efeu	Hedera helix
Immergr. Gelblb.	Lonicera henry (K)	Hopfen	Humulus lupulus (K)
Kletter- Hortensie	Hydrangea petiolaris	Kletterweihn (K)	Parthenocissus tricuspidata
Knöterich	Polygonum aubertii (K)	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophy. (K)
Waldeisblatt	Lonicera periclym. (K)	Waldrebe	Clematis montana rub. (K)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia		

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen
 Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)

1. Art der baulichen Nutzung
 WA 1 Allgemeine Wohngebiete - § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,25	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 19 BauNVO
0,5	Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwert (Beispiel) § 20 BauNVO
II	Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO
FH 9,5 m	Firsthöhe, als Höchstmaß § 16 BauNVO

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

O	Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
■	Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) BauGB
□	Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
□	Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO

3. Verkehrsflächen

■	Straßenverkehrsflächen, 1 = öffentlich, 2 = privat § 9 (1) Nr. 11 BauGB
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie
■	Fußweg

4. Grünflächen

■	private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
---	--

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

F1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB
----	---

6. Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
—	Vorhandene Flurstücksgrenzen
52/44	Flurstücksbezeichnung (Beispiel)
—	Höhenlinien, Höhenangaben in m üNN
—15.0—	Bemaßung in Metern

Beispiel/Erläuterung der 'Nutzungsschablone':

Art der baulichen Nutzung	WA	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	0,25 0,5	nur Einzelhäuser zulässig, offene Bauweise
Vollgeschosse	II E O	
Firsthöhe max. in Metern	FH max. 9,5	

Rechtsgrundlagen
 BauGB: Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung
 BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017.
 PlanZV: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung in der derzeit gültigen Fassung

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)
 (1) Entsprechend § 1 (5) und (7) BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1) und (2) BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 (2) Abweichend von § 4 (3) BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 (3) In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

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 (0,25), die Geschossflächenzahl (0,5), die Anzahl der Vollgeschosse (II) und die Firsthöhe = maximale Gebäudehöhe (8,0/9,5 m) gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
 (2) Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf im Verhältnis zu den Bezugspunkten nicht überschritten werden. Ausnahmeweise können für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornstein, Antennenanlagen) geringfügige Abweichungen zugelassen werden.
 (3) Bezugspunkte für die Ermittlung der Gebäudehöhen sind:
 1. Die Fahrbahnoberkante der das Gebäude erschließenden Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze. Vor Fertigstellung dieser Verkehrsfläche sind die Höhenangaben in der Erschließungsplanung maßgeblich.
 2. Die Gebäudehöhe wird an der höchsten Stellen der fertigen Dachkonstruktion unter Berücksichtigung von (2) gemessen.
2.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)
 (1) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen zusammen ein Größe von max. 20 m² nicht überschreiten. Die Fassaden von zu den Nebenanlagen zählenden Gebäuden, außer Glashäusern, sind mit einem 2 m breiten Pflanzstreifen der Gehölzliste und/oder Fassadenbegrünung intensiv einzuzüchten.
 (2) Gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 12 (6) BauNVO sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Grundstücksgrenze zulässig.
2.4 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.
2.5 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen
Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB), Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
 (1) Die Flächen F1 und F2 sind mit Sträuchern und nach Maßgabe der Abstände der Gehölzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.
 (2) Auf den Flächen F2 ist eine kleine Vertiefung und Verwallung, Einschnitt und Auftrag bis zu jeweils 0,5 m zu den oberliegenden Ackerflächen vorzunehmen und zulässig.
 (3) In den Flächen F3 sind die vorhandenen heimischen, standortgerechten Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, so dass die Funktion des Feldgehölzes erhalten bleibt.
 (4) Sämtliche unter Punkten 1-3 aufgeführten Maßnahmen dienen der Kompensation der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Grundstücke. Die Kosten für den Erwerb, die Herstellung und Bepflanzung der Grünflächen sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB anteilig auf die Anlieger umzulegen.
Eingriffs-/Ausgleichsregelung (§ 1a (3) BauGB)
 (1) Ausgleichsmaßnahmen werden über Teilgeltungsbereich A hinaus in den Teilgeltungsbereichen B und C1 und C2 festgesetzt.
 (2) Die Grünlandflächen innerhalb des Teilgeltungsbereichs B ist zukünftig 2-mal im Jahr zu mähen oder mit max. 3 Großvieheinheiten zu beweidet. Im Falle der Mahd ist das Mahdgut abzuräumen, eine Düngung ist unzulässig. Bewirtschaftungsziel ist die Entwicklung einer extensiven Frischwiese.
 (3) Die Grünlandflächen innerhalb der Teilgeltungsbereiche C1 und C2 sind die Flächen einmal im Jahr nach der Blüte der Hauptbestandbildner zu mähen, das Mahdgut ist zu entfernen und eine Düngung ist unzulässig. Ziel der Entwicklung ist eine extensive, ruderal Wiese auf einem trockenen Standort.
 (4) Die Ausgleichsmaßnahmen werden neben den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches A innerhalb der Geltungsbereiche B und C festgesetzt. Dabei werden 61,65 % der Maßnahmen den Eingriffen auf den privaten Grundstücken und 38,35 % den öffentlichen Grundstücken des Bebauungsplans zugeordnet. Der Verteilungsmaßstab für die durch die Kompensationsmaßnahmen entstehenden Kosten auf den privaten Grundstücken ist die Größe der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche, wobei die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf alle betroffenen Baugrundstücke gleich verteilt wird.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Dachneigung, Dachgestaltung
 (1) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Gesamtgestaltung des Daches zu integrieren.
 (2) Die Dacheindeckung für Wohngebäude ist nur in Rot- oder Brauntönen zulässig.

3.2 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 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen, nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht von Erschließung und Nebenanlagen eingenommen werden, sind zu mindestens 70 % gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zur inneren Durchführung ist pro angefangene 200 m² Grundstück ein Laubbäum oder Obstbaum als Hochstamm lt. Gehölzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Ein Hochstamm davon ist im Vorgartenbereich anzupflanzen und zu unterhalten. 30 % der nach Osten und Süden exponierten Fassaden sind lt. Pflanzliste zu begrünen.
 Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern zeitgleich, spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.
 (3) Die befestigten Oberflächen auf privaten Grundstücken (Zufahrten, Wege, Terrassen) sind mit einem wasserundurchlässigen Belag (wassergebundene Decke, Drainpflaster, Fugenpflaster mit Abstandhalter, Rasenschotter etc.) zu befestigen und nach Möglichkeit in Pflanzflächen zu entwässern.
 (4) Für die Anlage von Verkehrsflächen notwendige Aufschüttungen oder Abgrabung bzw. Böschungen, Betonfundamente und Betonstützen für Bord- und Randsteine haben die Anlieger auf ihren Grundstücken zu dulden. Die Duldungspflicht bezieht sich auf die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

3.3 Einfriedungen
 Einfriedungen entlang landwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind i.V. mit § 16 HessNRG um 0,5 m von der Grenze zurückzusetzen.

3.4 Solarenergie
 Solaranlagen sind nur als Auf-Dachanlagen zulässig.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz
 Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertal 31, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Witzenhausen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alle Steinsetzungen, Bodenfarbungen durch Holzzerstörungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.2 Unbelasteter Erdaushub
 Unbelasteter Erdaushub und Mutterboden sind vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der privaten Freianlagengestaltung einzuarbeiten. Dabei sind die einschlägigen Normen DIN 19731 : 1998-05 Bodenbepflanzung - Verwertung von Bodenmaterial und DIN 18915:2018-06 Vegetationstechnik im Landschaftsbaubau - Bodenarbeiten zwingend zu beachten. Die anderweitige Wiederverwertung des Bodens ist nachzuweisen.

4.3 Bodenverunreinigungen/ Altlasten
 Ergeben sich Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.2 Bad Hersfeld unverzüglich zu informieren.

4.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser
 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden, sofern keine hygienischen Bedenken entgegen stehen. Die Mindestgröße der Sammelbehälter beträgt 5 m³. Bei Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser müssen die Voraussetzungen gem. ATV (Abwassertechnische-Vereinigung) - Arbeitsblatt 139 gegeben sein. Auf punktuelle Versickerungsanlagen wie Versickerungsschächte ist im Falle einer festgestellten unzureichenden Bodenfilterwirkung zu verzichten.

4.5 Energiesparende Bauweise
 Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Dabei ist anzustreben, dass der Heizwärmebedarf deutlich unter der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung liegt. Energiesparende Anlagen zur Heizung und Warmwasserbereitung, wie Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen sind erwünscht.



TEILGELTUNGSBEREICH B, Maßstab 1:2.000



TEILGELTUNGSBEREICH C, Maßstab 1:2.000

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



Bebauungsplan Nr. 8
 Gemarkung Gertenbach
 "Vor dem Epberge III"

Maßstab 1 : 1.000 Stand 01/2019

