



MI	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
TH=7,0m	
FH=12,0m	o

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,7
TH=6,0m	
FH=9,0m	o

### Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**MI** Mischgebiet

**Baugrenze**

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH=6,0 m Traufhöhe als Höchstmaß

FH=9,0 m Firsthöhe als Höchstmaß

o Bauweise offen

Verkehrsflächen

**o** Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

**o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Erläuterung

**o** Flurstücksgrenzen

**o** Flurstücksnummern

**o** Vermaßung in Meter

### Katastervermerk

Stadt Witzenhausen  
Gemarkung Unterrieden  
Flur 1  
Maßstab 1 : 1000

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

Eschwege, den 21.10.2016

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 Osten durch die Berliner Straße sowie deren planerische südliche Verlängerung
- im Süden durch den Wirtschaftsweg In der Wolfsgrube
- im Westen durch die Ludwigsteinstraße
- im Norden durch die Verbindungslinie zwischen Ludwigsteinstraße und Berliner Straße (nördliche Grundstücke Am Sportplatz)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Unterrieden: 52 teilweise, 100/1, 100/3, 101/1, 101/2, 101/3, 103 teilweise, 109, 110, 111, 112/1, 112/2 teilweise, 129/1, 130/2, 130/3 teilweise und 131 teilweise.

### 1.2 Art der baulichen Nutzung §§ 1 bis 6 BauNVO

#### 1.2.1 Allgemeines Wohngebiet

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

#### 1.2.2 Mischgebiet

Gemäß § 6 (2) BauNVO sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe zulässig. Die gemäß § 6 (2) Nr. 3, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Gemäß § 17 BauNVO werden für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

	WA	MI
Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	0,7	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß	II als Höchstmaß
Traufhöhe	6,00 m als Höchstmaß	7,00 m als Höchstmaß
Firsthöhe	9,00 m als Höchstmaß	12,00 m als Höchstmaß

Bei der Ermittlung der Firsthöhe können untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Solaranlagen unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die gemittelte natürliche Geländehöhe an der talseitigen Fassade des Gebäudes. Gemäß § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 1.4 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

Stellplätze und offene Garagen (Carpports) sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die sich in einem Abstand von bis zu 30 m von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen befinden. Geschlossene Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Witzenhausen in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

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

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

Für die Dächer der Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmdächer und gegenseitig versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude sowie Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig.

### 2.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen § 81 (1) Nr. 5 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Vorzugsweise sind Obstbäume alter heimischer Sorten als Hochstämme und Gehölze der folgenden Pflanzliste zu pflanzen.

#### Bäume

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Betula pendula	Sandbirke
Corylus colurna	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	Hundrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Schneeball
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
	Berensträucher

## 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. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, der Stadt Witzenhausen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

### 3.2 Heizöllageranlagen

Oberirdische Heizöllageranlagen ab einem Lagervolumen 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.

### 3.3 Wärmepumpen

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

### 3.4 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Berliner Straße / Sandweg“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 tritt der Bebauungsplan Nr. 1 in den überlagerten Bereichen außer Kraft.

## Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen hat in ihrer Sitzung am 29.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen hat den Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 29.09.2015 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB bestimmt.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB ist in der Zeit vom 04.07.2016 bis zum 08.07.2016 erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen und Begründung hat vom 11.07.2016 bis zum 12.08.2016 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung ist am 30.06.2016 ortsüblich erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurden mit Schreiben vom 04.07.2016 über die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen am 11.10.2016 als Satzung beschlossen.

Witzenhausen, den 18.10.2016  
Der Magistrat der Stadt Witzenhausen

Fischer, Bürgermeisterin



### Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen am 11.10.2016 beschlossenen Satzung.

Witzenhausen, den 18.10.2016  
Der Magistrat der Stadt Witzenhausen

Fischer, Bürgermeisterin



Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist am 02.12.16 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 02.12.16  
Der Magistrat der Stadt Witzenhausen

Fischer, Bürgermeisterin



### Übersichtsplan, ohne Maßstab



## Stadt Witzenhausen



### Gemarkung Unterrieden Bebauungsplan Nr. 1 "Berliner Straße / Sandweg", 2. Änderung

September 2016  
M 1 : 1000

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

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I Seite 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), geändert durch Gesetz vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444)