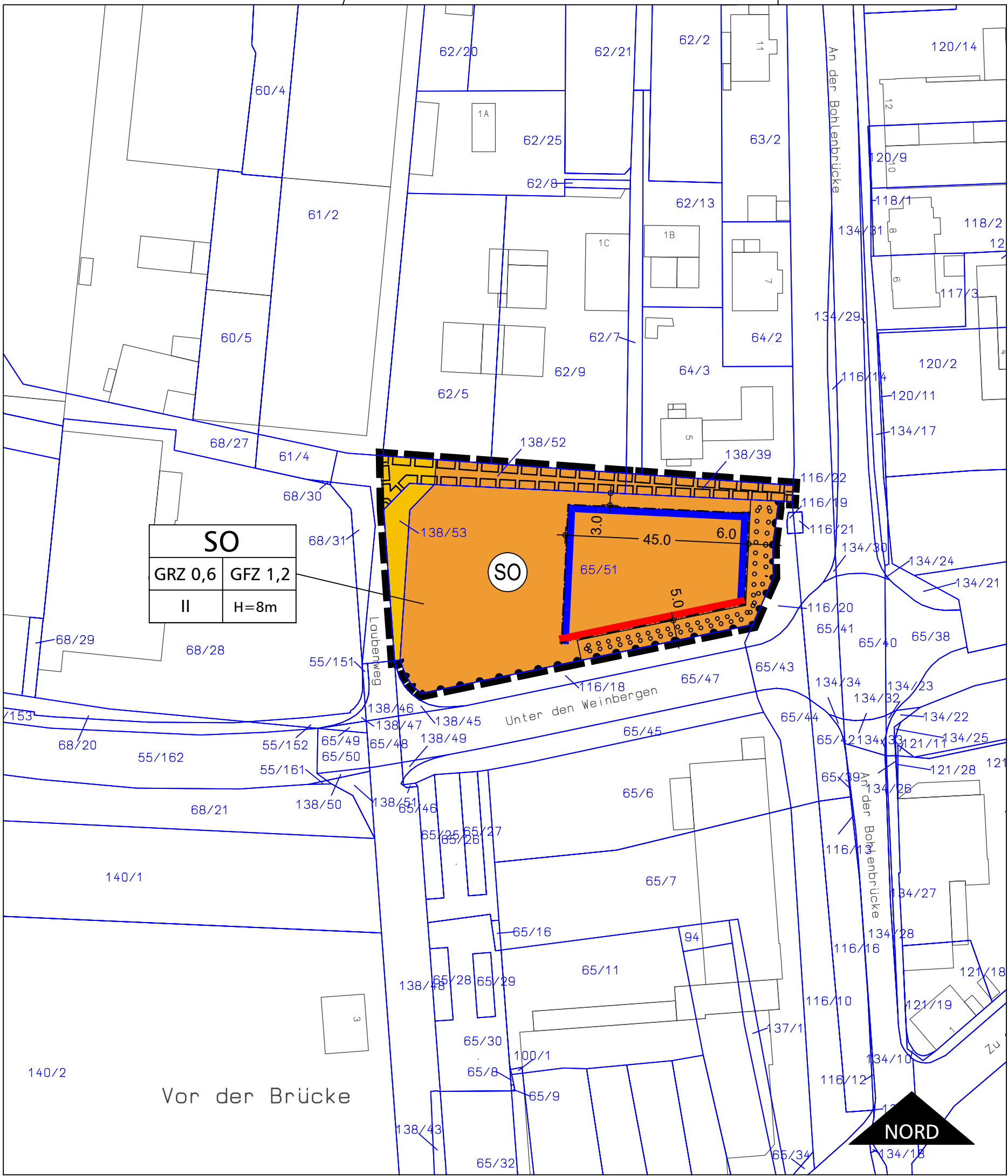




Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

SO

Sondergebiet Drogeriemarkt

Baugrenze

Baulinie

GRZ 0,6

Grundflächenzahl

GFZ 1,2

Geschossflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H=8 m

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

.....

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

.....

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Erläuterung

.....

Flurstücksgrenzen

37/4

Flurstücksnummern

138 62

Vermaßung in Meter

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 158/39 und 138/52
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 65/51
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 65/51
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 138/53 und dessen geradliniger nördlicher Verlängerung

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Witzenhausen: 65/51, 138/39, 138/52 (teilweise) und 138/53.

1.2 Sondergebiet (SO) Drogeriemarkt § 11 BauNVO

In dem Sondergebiet (SO) ist ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Drogeriewaren mit maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Randsortimente dürfen 35% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

1.3 Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 21 BauNVO

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

Grundflächenzahl GRZ	0,6
Geschossflächenzahl GFZ	1,2
Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen	8,00 m

Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen können untergeordnete Bauteile wie Schornsteine unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe 134 m NHN.

1.4 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

Stellplätze einschließlich Ladestationen für Elektroautos sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Witzenhausen in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

1.5 Nutzung der Sonnenenergie § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² sind bauliche und technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie auf mindestens 70 % der Dachfläche bei einer Dachneigung unter 10° und 50 % der Dachfläche bei einer Dachneigung über 10° vorzusehen.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB dargestellten Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Nutzer der Flurstücke 62/5, 62/9 und 64/3 belastet.

1.7 Bodendenkmal § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 21 - 22 Hessisches Denkmalschutzgesetz

Im Vorfeld aller Bodeneingriffe sind von dem jeweiligen Verursacher in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege, HessenArchäologie archäologische Voruntersuchungen zur Erkundung des Bodendenkmals und ggf. Maßnahmen zur Sicherung und Dokumentation von Befunden und Funden durchzuführen. Dafür muss eine vom Verursacher beauftragte und von HessenArchäologie anerkannte Grabungsfirma die Maßnahmen mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag und beim Rückbau von Bauresten begleiten. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzer-setzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen, Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, ist im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorzuschalten, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern. Die Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Bodenfunde sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Werra-Meißner-Kreis oder der Stadt Witzenhausen anzuzeigen.

1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind als artenreiche trockenheits-resistente Staudenbeete mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist unzulässig. Die Errichtung baulicher Anlagen jeder Art und Gehölzpflanzungen sind unzulässig. Die festgesetzten Anpflanzungen unter den Punkten 1.8, 1.9.1 und 1.9.4 sind zeitgleich, spätestens im Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

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

1.9.1 Grundstücksfreiflächen i.V.m. § 8 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind gemäß § 8 HBO wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Flächige Stein-, Kies-, Split- oder Schotter-schüttungen, die nur der Freiraumgestaltung dienen, sind unzulässig. Stellplätze sind wasser-durchlässig zu befestigen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Be-hindertienstellplätze sind davon ausgenommen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Fall seines Absterbens zu ersetzen.

1.9.2 Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen sind in insektenschonender Bauweise mit geschlossenen Leucht-körpern herzustellen und mit insektenschonenden Leuchtmitteln mit einem nicht anlocken-den Lichtspektrum auszustatten.

1.9.3 Begrünung der Dachflächen

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10°, die nicht der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen, sind dauerhaft extensiv zu begrünen und zu pflegen.

1.9.4 Begrünung der Fassaden

Öffnungsfreie Fassadenabschnitte sind zu 50% mit einer Fassadenbegrünung flächig zu be-pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

1.9.5 Gehölzschnitt

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

2 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 (1) Nr. 1 HBO

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlagen sind zur Eigenwerbung und Warenanpreisung auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ihre Werbefläche darf eine Größe von 10 m² nicht überschreiten. Die Höhe eigenständiger baulicher Werbeanlagen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Werbeanlage, darf maxi-mal 6,00 m betragen. Werbung für Dritte (Fremdwerbung) ist unzulässig. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Werbeanlage / ein Werbepylon aus-schließlich zur Eigenwerbung bis zu einer Höhe von 6,00 m mit einer Werbefläche von maximal 2,00 x 2,00 m zulässig. Werbeanlagen an Fassaden sind nach Umfang, Höhe, Anordnung und Gestaltung den Bau-werken unterzuordnen. Werbeanlagen an Fassaden dürfen die Traufe nicht überragen, ihre Gesamtfläche darf je Fassade 15 m² nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach sowie Werbeanlagen und Elemente mit wechselndem Licht. Lichtwerbeanlagen dürfen auf die Nachbargrundstücke keine über-strahlende Wirkung ausüben. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den Kfz-Verkehr erfolgen. Werbeanlagen dürfen keine Abbildungen enthalten, die die Formen amt-licher Beschilderungen imitieren.

3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

3.1 Altflächen

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 (2) Hessisches Alt-lasten- und Bodenschutzgesetz die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen.

3.2 Hochwasserrisikogebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Werra. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte wird der Geltungsbereich bei einem Hochwasser von niedriger Wahrscheinlichkeit (HQExtrem-Hochwasserereignis), mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100) und hoher Wahrscheinlichkeit (HQ20) zum Teil überströmt. Es wird eine hochwasserangepasste Bebauung empfohlen.

3.3 Heizöllageranlagen

Der Geltungsbereich liegt in einem Risikogebiet außerhalb des amtlich festgesetzten Über-schwemmungsgebietes der Werra nach § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist vor dem Einbau dem Kreisausschuss des Werra-Meißner-Kreises, Fachbereich 7, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen.

3.4 Wärmepumpen

Die Installation einer Erdwärmepumpe ist erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist recht-zeitig vor der Installation beim Werra-Meißner-Kreis, Fachbereich 7, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

3.5 Baumschutzmaßnahmen

Die Wurzelbereiche der Bäume auf dem Flurstück 116/18 ragen in das Plangebiet hinein. Die Bäume und deren Wurzelbereiche sind bei Baumaßnahmen zu schützen. Die Wurzelbe-reiche dürfen nicht überbaut oder befestigt werden.

3.6 Kulturdenkmäler

Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 64/3 befindet sich ein Einzelkulturdenkmal und ein Flächendenkmal. Dies ist über einen denkmalschutzrechtlichen Antrag zu berücksichtigen.

3.7 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbegebiet Nord“ wird die rechts-kräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 überlagert. Mit der Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 tritt die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungs-planes außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Novem-ber 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zu-letzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571)

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen hat in ihrer Sitzung am 24.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

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

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

Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen und Begründung wurde von der Stadtver-ordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen am als Satzung beschlossen.

Witzenhausen, den
Der Magistrat der Stadt Witzenhausen

Sittel, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht der von der Stadtver-ordnetenversammlung der Stadt Witzenhausen am beschlossenen Satzung.

Witzenhausen, den
Der Magistrat der Stadt Witzenhausen

Sittel, Bürgermeister

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

Sittel, Bürgermeister

Stadt Witzenhausen

Bebauungsplan Nr. 18

"Gewerbegebiet Nord"

5. Änderung

Entwurf

Juli 2026

M 1 : 1.000

Stadtbau +

Städtebau und Architektur

Dipl.-Ing. S. Schlüter • Hauptstraße 30 • 34434 Borgentreich