



#### Planzeichenerklärung

##### Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

##### Baugrenzen

Baugrenze

##### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung:

Öffentlicher Parkplatz

##### Grünflächen

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

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

Baum Neuanspflanzung

Baum Erhalt

##### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nummer der Grünfläche, z.B. 1

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Kanaldeckel mit Angabe der NN-Höhen

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

##### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO  
Innerhalb des Mischgebiets werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Es werden folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:

###### a. Zulässige Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO:

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) wird festgesetzt, für:

- Hochbauten: 650 m<sup>2</sup>

- Betriebs- und Erschließungsflächen: 200 m<sup>2</sup>

###### b. Zulässige Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO:

Aus stadtgestalterischer Sicht sind die Außenwände des Staffelgeschosses (SIG) an mindestens zwei Seiten gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

###### c. Maximale Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Höhe der Oberkante baulicher Anlagen: 202,50 m ü. NN

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika.

Der oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Zwei Außenwände des Staffelgeschosses sind gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,50 Meter zurückzusetzen.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bautelle (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 1,00 m zuge lassen werden. Fahrstühle sind von dieser Regelung ausgeschlossen.

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Wärmeversorgung) dürfen die festgesetzte Oberkantenhöhe für bauliche Anlagen um max. 1,50 m überschreiten.

###### d. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

###### e. Überbaute, nicht überbaubare Grundstücksf lächen gem. § 23 BauNVO:

- Die überbaubaren Grundstücksf lächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksf lächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig. Flächen für Fahrradabstellplätze oder überdachte Fahrradabstellplätze, oder Gebäude für Fahrradabstellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksf lächen zulässig.

- Außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksf lächen, sind Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.

###### f. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GST) sind Garagen und Carports unzulässig. Daneben sind auch überdachte Fahrradabstellplätze oder Gebäude für Fahrradabstellplätze unzulässig. Damit soll aus stadtgestalterischen Gründen vermieden werden, dass der Straßenraum unmittelbar sichtbar eingeschlossen wird und eine Überbauung der Fläche stattfindet.

###### g. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Grünfläche F1 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten- und Freizeitanlage festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche F1 werden ein Gartenpavillon mit einer Grundfläche von maximal 25 m<sup>2</sup>, maximal zwei Geräteröhren mit jeweils 10 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Erschließungswege, Fahrradabstellplätze, Terrassenplätze) zugelassen.

###### h. Versorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im nördlichen Bereich des Flurstücks 261/5 verläuft eine gemeindliche Abwasserleitung 1000. Zum Schutz und Unterhaltung der Leitung wird ein 3,0 m breiter Schutzbereich ausgewiesen, der nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf. Die Anlage von Stellplatzflächen wird zugelassen. Der Schutzbereich ist in der Planzeichnung dargestellt bzw. gekennzeichnet.

###### i. Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Ausstattung von Dachflächen für Photovoltaik

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindesfläche). Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

###### j. Anrechnung von Solarnärme-Kollektoren

Werden auf einem Dach Solarnärme-Kollektoren installiert, so kann die hieran beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindesfläche angerechnet werden.

###### k. Trinkwasser- und Heißquellschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Unterer Schulweg“ befindet sich innerhalb der quantitative Schutzzone IV des amtlich festgesetzten Heißquellschutzgebiets der staatlich anerkannten Heißquelle des Hessischen Staatsbades Bad Wildungen, Landkreis Waldeck-Frankenberg, festgesetzt mit Verordnung vom 22.06.1977 (StAnz. 3/1977, S. 1543). Die Schutzzonenverordnung ist zu beachten und einzuhalten.

###### l. Gehölzbeseitigungen

Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind notwendige Gehölzbeseitigungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche nach Möglichkeit im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen. Falls eine Fällung in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September erforderlich wird, sind vorab die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen (z. B. Vogelbrut).

###### m. Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste) / Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Bei der privaten Freiraumgestaltung wird die Verwendung nachfolgender Gehölze empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrecht gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

###### n. Einzelbäume, mittel- und kleinkrönig

- Acer campestre (Feldahorn)

- Crataegus cocinea (Schneeballhorn)

- Crataegus monogyna (Weißdorn)

- Prunus avium (Vogelkirsche)

- Sorbus aucuparia (Eberesche)

###### o. Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme

- Apfel, Birne, Süßbirne, Zwetsche, Wahrnuss

###### p. Schling- und Rankpflanzen

- Aristolochia durior (Pfeiferwurz)

- Clematis vitalba u. a. in Sorten (Waldebine)

- Hydrangea petiolaris (Kleinerhortensie)

- Lonicera caprifolium (Gefüllte Blüte)

- Polygonum aubertii (Knotenblatt)

- Parthenocissus tricuspidata (Vitis trifolia / Wilder Wein)

- Wistaria sinensis (Blauregen)

###### q. Heckepflanzen

- Campanula latifolia (Heilpflanze)

- Hedera helix (Efeu)

- Lonicera periclymenum (Geißblatt)

- Polygala australis (Kotyledon)

- Ligustrum vulgare (Liguster)

- Taxus baccata (Eibe)

###### r. Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)

- Bauaufsichtsverordnung (BauNVO)

- Planungsverordnung (PlanZV)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Hessisches Ausführungsgebot zum BNatSchG (HAGBNatSchG)

- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatG)

- Bundes-Bodenbeschutzgesetz (BBodSchG)

- Bundes-Boden- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenbeschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HALBodSchG)

- Hessische Bauburdung (HBO)

- Hess. Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVG)

- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVRG)

#### Verfahrensvermerke

##### Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar hat in ihrer Sitzung am 06.11.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Unterer Schulweg“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2025 bekannt gemacht.

##### Öffentliche Auslegung

Der von der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2025 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung in der Zeit vom 05.01.2026 bis einschließlich 06.02.2026 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 18.12.2025 öffentlich bekannt gegeben.

##### Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 57 „Unterer Schulweg“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am 00.02.2026 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

##### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

##### Bekanntmachung/ Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

##### Hinweis zur Bekanntmachung

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbedingt werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des Verletzung oder den Mängel begründeten Sachverhalts geltend gemacht werden. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

##### Fritzlar, den \_\_\_\_\_

Der Magistrat der Stadt Fritzlar Bürgermeister

##### Übersichtsplan ohne Maßstab

