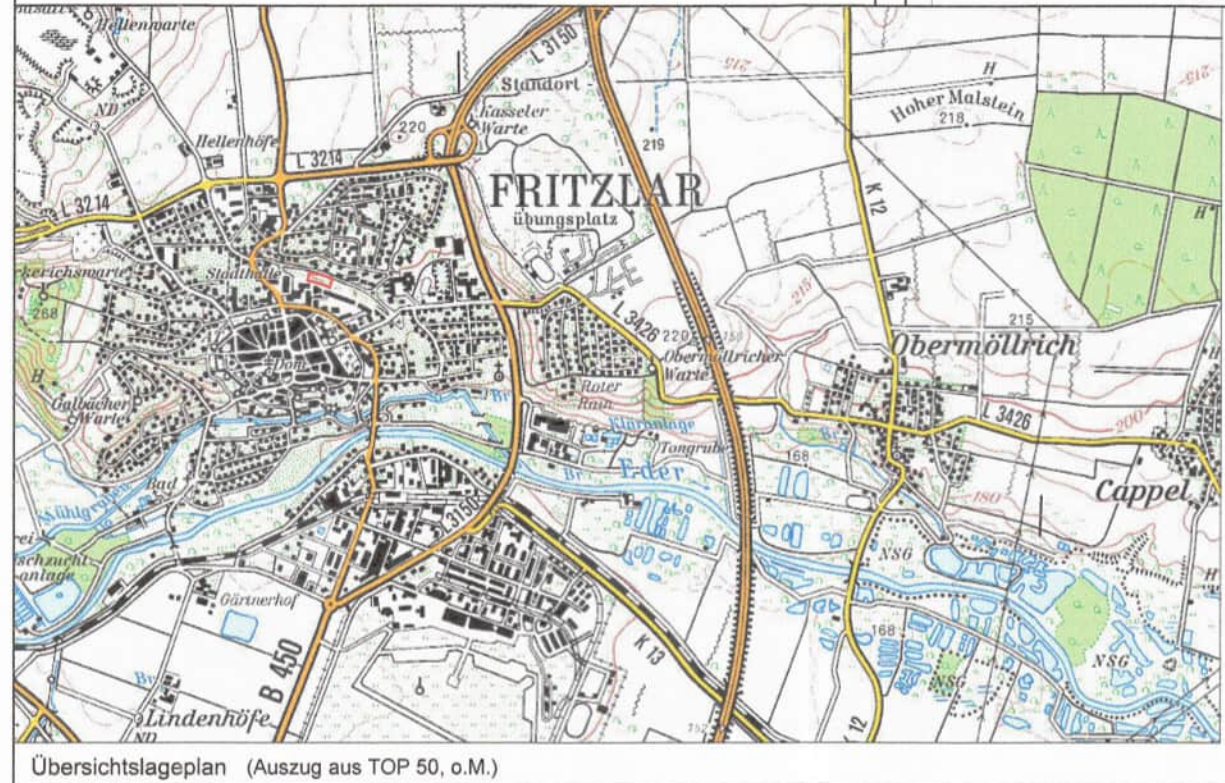


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 46C

- "Am Hohlen Graben" -



Übersichtslageplan (Auszug aus TOP 50, o.M.)



Geplante Bebauung Hohlen Graben (Architekturbüro Gerlach, Fritzlar)

LEGENDE

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

WA	Nutzungsbezeichnung
1	Grundflächenzahl GRZ
2	Anzahl Geschosse
3	max. Gebäudehöhe
4	Bauweise o = offen

St 3P Fläche für z.B. 3 Stellplätze

Höhenpunkt als Bezugspunkt für Gebäudehöhen mit Koordinaten

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Gestaltung Parkplatz - unverbindlich

Gehweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche

private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von heimischen Laubgehölzen

Pflanzung von 1 großkronigen heimischen Laubbaum

Sonstige Planzeichen

Flurstücksgrenze- und -nummer

Flurgrenze

Gebäudebestand, Hausnummer

Bemaßung in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umriss geplante Wohngebäude

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BEDINGTE FESTSETZUNGEN

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

2.1 Im Geltungsbereich ist die Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern mit maximal 22 Wohneinheiten zulässig.

2.2 Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,4. Überschreitungen der zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind zulässig.

2.3 Für die Wohngebäude im WA sind maximal 3 Geschosse zulässig, wobei die oberen Geschosse als Staffelgeschosse auszuführen sind.

2.4 Eine Überschreitung der im Plan eingeschriebenen maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von untergeordneten haustechnischen Aufbauten bis maximal 1,5 m zulässig. Die Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe ist die absolute Höhe der im Plan verzeichneten Messpunkte, die gleich 0,00 gesetzt werden.

2.5 Balkone dürfen die im Plan eingezeichnete Baugrenze um maximal 2,0 m überragen. Die Gesamtlänge der Balkone darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.6 Im Geltungsbereich sind Kfz-Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen, im Bebauungsplan verzeichneten Stellplatzflächen zulässig. Alle erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger Stellplatzsatzung der Stadt Fritzlar anzuordnen.

3 NIEDERSCHLAGS- / OBERFLÄCHENWASSER

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs ist die Dachentwässerung so zu organisieren, dass auf jedem Baugrundstück eine Rückhaltungsmöglichkeit für die Entnahme von Brauchwasser (z.B. die Bewässerung der Grünflächen) besteht. Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 0,2 m³ pro 10 m² Dachfläche festgesetzt. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne oder als Rückhalteleiche erfolgen. Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden, sofern Bodengutachten eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht ausdrücklich ausschließen. Der Einbau von Zisternen ist vorzusehen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

4 GRÜNFLÄCHEN, MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ (CEF-MAßNAHMEN)

4.1 Auf der im Plan verzeichneten Grünfläche, die zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen ist, ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und langfristig zu sichern. Der Standort der im Plan zeichnerisch festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume kann innerhalb des Grundstücks verändert werden, sofern Belange des Nachbarnschutzes nicht berührt werden.

4.2 Als Ausgleich für den möglichen Verlust an Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sind 6 Fledermauskästen im lokalen Umfeld z.B. im Bereich des südlich angrenzenden Gehölzhangs und in der Ederau aufzuhängen. Für den dauerhaften Verlust von Brutmöglichkeiten für Vögel sind 10 Holzbetonkästen für Halbhöhlenbrüter und 6 Holzbetonkästen für Höhlenbrüter im Bereich des südlich gelegenen Gehölzhangs und im Bereich der Ederau anzubringen (CEF-Maßnahmen). Alle Kästen sind dauerhaft zu erhalten. Die Vogelnistkästen sind jährlich im Winter zu reinigen.

4.3 Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind unmittelbar nach Beseitigung der Gehölze auf den Eingriffflächen durchzuführen.

5 MAßNAHMEN ZUM BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

5.1 Alle Stellflächen, Zuwegungen und sonstige zu befestigenden Grundstücksflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

5.2 Bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie Stellflächen und Zufahrten ist der Oberboden gesondert aufzunehmen und nach Möglichkeit auf eine Ackerfläche, die gemäß Hessischem Bodenvierver als Auftragsfläche geeignet ist, zur Bodenverbesserung aufzubringen. Bei der Aufbringung sind die Randbedingungen der Arbeitshilfe "Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen Bodenverbesserung (HMUKL, 2020) zu beachten. Die Auftragsstärke darf nicht mehr als 20 cm betragen. Die Fläche ist im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisen.

5.3 Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan unter Pkt. 6.3 aufgeführten Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz sind bei Einreichung des Bauantrages zu berücksichtigen.

6 REGELUNGEN ZUR SICHERSTELLUNG DES EINSATZES ERNEUERBARER ENERGIEEN UND ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 23b und 24 BauGB)

6.1 Zu errichtende Gebäude müssen den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Vorgaben (Mindeststandard) für die Energieeffizienz von Wohngebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) entsprechen. Die Bauherren hat im Rahmen der Planung von Bauvorhaben gegenüber der Stadt Fritzlar den Energie- und Wärmeschutz nachzuweisen, in dem die Anforderungen Berücksichtigung finden. Zur Versorgung der Gebäude mit Raumwärme und Warmwasser sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Solarthermie) oder anderer erneuerbarer Energieträger (z.B. Holz oder Umweltwärme) zu installieren. Näheres wird im Grundstückskaufvertrag geregelt.

6.2 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der nutzbaren Dachflächen vorzusehen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Ausnahmsweise können auch andere Maßnahmen zugelassen werden, sofern dadurch nachweislich eine äquivalente CO2-Einsparung erreicht wird.

6.3 Schallschutz
Das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 20.11780-b02, vom 20.01.2022, wird als Anlage Bestandteil dieses Bebauungsplans. In dem Bericht ist das maßgebende resultierende Außenlärmpegel dargestellt. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _{w,ges} in dB	La - 30	La - 35

Mindestens einzuhalten ist: R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturfaktor K_{AL} zu korrigieren. Bei einem Beurteilungspegel von nachts mehr als 45 dB(A) außen vor dem Fenster sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende fensterunabhängige Belüftung der Räume ermöglichen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

7 ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 13 "STADTHALLE"

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen und zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplans Nr. 13 "Stadthalle" vom 07.04.1974, soweit sie im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Nr. 46C liegen, außer Kraft.

B GESTALTUNGSSATZUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB, §§ 9, 91 HBO)

1 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist als Gründach auszuführen.

2 Fassaden

Zur fächigen Farbgebung sind Farben in gebrochenen Weißtönen bis mittleren erdfarbenen Tönen zulässig. Die Fassaden der oberen Geschosse können als Holzschalung ausgeführt werden. Die Fassaden sind auf mindestens 1/3 der Fassadenlängen zu begrünen.

3 Nicht überbaute Grundstücksflächen, Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksflächen mit Mineralstoffen wie Geröll, Kies, Schotter, Wasserbausteine o. ä. (sogenannte Schotter- / Kiesbeete) unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

1 Artenschutz

Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan in Kap. 6.2 genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Baufeldräumung sind zu beachten. Alle Gehölze wie auch alle Gebäude sind unmittelbar vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) im Vorfeld abzuwehren zu können. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

2 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IV und D des Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen. Die Verbote der Verordnung vom 05.07.1977 (StAnz. 31/1977) sind zu beachten.

3 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubebachtung bei Bodeneingriffen (Mutterbodenabtrag, Erschließung, etc.) die Maßnahme archäologisch begleiten. Sollten archäologisch vorgeschätzte Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Dann muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzversetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4 Durchführungsvertrag

Zum Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46B "Am Hohlen Graben" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Fritzlar und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

D BESCHLÜSSE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Auf ihrer Sitzung am 17. Dezember 2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar den Beschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46C "Am Hohlen Graben" in der Stadt Fritzlar im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst, öffentlich bekannt gemacht am 27. Januar 2022.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07. Februar 2022 bis einschließlich 11. März 2022.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46C "Am Hohlen Graben" nebst Begründung und seine Auslegung wurde am 17. Dezember 2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar beschlossen.

Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 27. Januar 2022 ortsüblich. Der Planentwurf hat in der Zeit vom 07. Februar 2022 bis einschließlich 11. März 2022 öffentlich ausgelegt.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Am 21. September 2023 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar die erneute öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46C "Am Hohlen Graben" nebst Begründung beschlossen.

Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 16. November 2023 ortsüblich. Der Planentwurf hat in der Zeit vom 27. November 2023 bis einschließlich 11. Dezember 2023 öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46C "Am Hohlen Graben" in der Stadt Fritzlar wurde nach Erörterung der Anregungen und Bedenken durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar am 22. Februar 2024 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Fritzlar, den

Der Magistrat

Hartmut Spogat

(Bürgermeister)

BEGLAUBIGTE PLANAUSFERTIGUNG

Die vorliegende Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46C "Am Hohlen Graben" entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar am 22. Februar 2024 beschlossenen Satzung.

Fritzlar, den

Der Magistrat

Hartmut Spogat

(Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46C "Am Hohlen Graben" in der Stadt Fritzlar tritt gemäß § 10 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Wochenspiegel Nr. vom am in Kraft.

Fritzlar, den

Der Magistrat

Hartmut Spogat

(Bürgermeister)

STADT FRITZLAR

Schwalm-Eder-Kreis

BEBAUUNGSPLAN NR. 46C

"Am Hohlen Graben"

zugleich Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 (Teilbereich)

M 1 : 500

Februar 2024

Im Auftrag der Stadt Fritzlar
bearbeitet durch: Dipl. Ing. Rüdiger Braun

BIL

Büro für Ingenieurbau und Landschaftsplanung
37213 Witzhausen
Marktstraße 10
Tel.: 05542/71321 Fax: 72865

37085 Göttingen
Heinz-Hilpert-Straße 12
Tel./Fax: 0551 / 4898294