VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 46C

- "Am Hohlen Graben" -

N

1:500

Plangrundlage

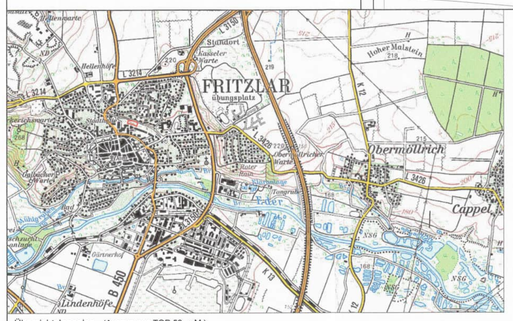
Gemeinde: Fritzlar
Gemarkung: Fritzlar
Flur: 17

Maßstab: 1 : 500

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

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Homberg (Efze), den 02.03.2026



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

Geplante Bebauung Hohler Graben (Architekturbüro Gerlach, Fritzlar)

LEGENDE

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

Allgemeines Wohngebiet

WA	
1	2
3	4

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

St 3P — Fläche für z.B. 3 Stellplätze

208,55 m ü NHN = 0 519346.39, 5664906.74 — 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 — Gehweg

Gestaltung Parkplatz - unverbindlich

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

Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche — Biotopfläche

private Grünfläche — Garten

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

186/24 — Flurstücksgrenze- und nummer

Flurgrenze

14 — Gebäudebestand, Hausnummer

5,0 — Bemaßung in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umriss geplante Wohngebäude

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bebauungsplans Nr. 13 - Änderungsbereich

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- **Hessische Gemeindeordnung**
- **Hessische Bauordnung** (HBO)

in der jeweils gültigen Fassung.

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 überkragen. 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 Rückhaltemöglichkeit 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 Rückhalteteich 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 Nachbarschutzes 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 Ederaue 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 Ederaue 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 Eingriffsflächen 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 Bodenviewer als Auftragsfläche geeignet ist, zur Bodenverbesserung aufzubringen. Bei der Auftragung sind die Randbedingungen der Arbeitshilfe "Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen oder erwerbsgärtnerischen 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 ENERGIEN 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 Bauherrschaft hat im Rahmen der Planung von Bauvorhaben gegenüber der Stadt Fritzlar den Energie- und Wärmeschutznachweis vorzulegen, 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 des Bebauungsplans. In der Anlage 3 des Berichts ist der 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, Unterrichts- und Büroräume 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 Ss zur Grundfläche des Raumes SG mit dem Korrekturwert KAL 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 flächigen 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 Bebauungsplanes ist die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksfreiflächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, 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 abwenden 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 (St.Anz. 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 beauftrage Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung bei Bodeneingriffen (Mutterbodenabtrag, Erschließung, etc.) die Maßnahme archäologisch begleiten. Sollten dabei bedeutende Reste vorgeschichtlicher 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 Holzzersetzungen, 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 ausgelegen.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Am **21. September 2023** wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar die erneute öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 ausgelegen.

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 26.02.2024

Der Magistrat
Hartmut Spogat
(Bürgermeister)

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

Fritzlar, den 11.03.2026

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. 28 vom 02.07.2026 am 10.07.2026 in Kraft.

Fritzlar, den 10.07.2026

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 Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung
37213 Witzenhausen, Marktgasse 10, Tel.: 05542/71321 Fax: 72865
37085 Göttingen, Heinz-Hilpert-Straße 12, Tel./Fax: 0551 / 4898294