



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 (1) 25 BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Flurgrenze

Flurstücksgrenze, vorhanden

Flurstücksgrenze, geplant

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Pfg 1

○

●

■

■

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Es werden folgende maximal zulässige Zahlen festgesetzt:

o Zulässige Grundfläche (GR) gem. § 19 BauNVO:

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

- Hochbauten: 250 m²

- Betriebs- und Erschließungsflächen: 390 m²

- Zulässige Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO: 610 m²

o Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO: II + STG

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

o Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Zulässige Firsthöhe bzw. Oberkantenhöhe: 9,75 m
Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Wärmeversorgung) dürfen die festgesetzte Höhe für bauliche Anlagen um max. 1,0 m überschreiten.

Bezugspunkt:

Der Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere First- bzw. Oberkantenhöhe, gemessen von der Oberkante des natürlich anstegenden Geländes am Standort des Gebäudes.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 23 BauNVO:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen werden Pkw-Fahrzeug-, Fahrrad- und Wertstoffabplätze mit ihren Zufahrten, die räumlich und funktional der Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebietes zuzuordnen sind, zugelassen.

Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 6 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietesfläche wird die zulässige Zahl der maximal zulässigen Wohnheiten (WE) auf 6 WE begrenzt.

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

Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik

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

Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren

Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hieron bean spruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 91 HBO

a) Nicht überbaubare Flächen/ Nutzungszweck

Zunächst besteht das Recht, die ausgewiesene Baufläche entsprechend den vorgegebenen städtebaulichen Werten zu bebauen. Da auf Grund der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen keine 100%-ige Überbauung zugelassen wird, verbleiben Freiflächen, die als Grünflächen anzulegen und entsprechend der n. g. Regelung zu bepflanzen sind. Die Regelung zur Anpflanzung von Gehölzen bezieht sich auf die Flächen, die entsprechend der GRZ nicht bebaut werden können. Von diesem nicht bebaubaren Flächenanteil sind mindestens 15 % des Grundstücksanteils mit Bäumen, Sträuchern oder Stäben zu bepflanzen und zu unterhalten. Mindestens 80 % der verwendeten Gehölze müssen standortgerecht und einheimisch sein (siehe auch unter Hinweise Pflanzliste). Die nicht bebauten Flächen sind als Garten- und Freizeitflächen anzulegen.

b) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Pflanzgebot/ Pflanzbindung Hecke

Entlang der Nachbargrenzen zu den Flurstücken 17/9, 17/7 und 18/4 ist entsprechend der Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine standortgerechte Laubhecke anzupflanzen.

Pflanzgebot Einzelbaum

Auf dem Grundstück sind entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zwei hochstämmige, standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/ 16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plan darstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

Erhaltung Einzelbaum

Der in der Planzeichnung dargestellte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

c) Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten

Gem. § 35 Abs. 9 HemGatG ist darauf hinzuweisen, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schottergärten zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine zulässige Verwendung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 der hessischen Bauordnung (HBO). Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 HBO sind nicht überbaubare Flächen der bebauten Grundstücke wasserdrägsfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

d) Durchführung

Die festgesetzten Gründungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen.

6. Örtliche Bauvorschriften gem. 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Hessische Bauordnung

6.1 Dachgestaltung

Dachneigung

Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Garagen: 0 bis 15°

Dachbegrünungen

Die nachfolgende Regelung gilt für alle Gebäude i. S. des § 2 Abs. 3 HBO einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Dachflächen sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen vollständig mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationschicht (durchwurzelbare Schicht) muss im Mittel 10 cm betragen. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie)“ Ausgabe 2018 auszuführen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen und technische Aufbauten. Die vor genannte Regelung gilt auch bei einer Errichtung von Photovoltaikanlagen.

6.2 Rückhalter/ Nutzung von Niederschlagswasser

Der nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grund stücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Der zulässige Drosselabfluss wird auf 1 Lit./Sek. begrenzt.

Folgendes Mindestfassungsvermögen (Retentionsvolumen) für angeschlossene Flächen ist einzuhalten, für:

- versiegelte Flächen mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): 20 l pro m²

- begrünte Dachflächen (Abflussbeiwert von 0,3): 6 l pro m²

Alternativ wird eine Versickerung auf dem Grundstück zugelassen, sofern keine geologischen, wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen.

6.3 Oberflächenbefestigung

Eine Befestigung mit Beton oder Asphalt wird nicht zugelassen. Private Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen wie z. B. „Okopflaster“). Mit Ausnahme von Stellplatzflächen für Behinderte sind Stellplätze mit einem Rasengitterstein zu befestigen.

6.4 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen sind Leuchtdioden (LED) oder voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden. Zum Schutz angrenzender Lebensräume ist die Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche zu begrenzen. Vorrangigweise sind Lichtquellen mit einer Farbtemperatur (CCT) < 2700 K einzusetzen, bei denen das Lichtspektrum von Wellenlängen > 550 nm dominiert.

7. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

7.1 Parkplätze/Stellplatzflächen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die *Stellplatzsatzung der Stadt Fritzlar* in der jeweils gültigen Fassung.

7.2 Sicherung von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. hessische ARCHAEOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

7.3 Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAltBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG) und bei Einwirkungen auf den Boden Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen (§ 7 BBodSchG). Bei der Bauausführung sind die folgenden Merkblätter und DIN-Normen zu beachten:

- Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (HMLU 2024). <https://mlvd.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bau + Weitere Informationen

DIN-Normen:
- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten

7.4 Verwertung von Erdaushub

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneten Stellen, vorzugsweise auf den Grundstücken, zu verwenden.

Der im Plangebiet durch Baumaßnahmen beanspruchte Oberboden ist so weit wie möglich zu sichern, bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen innerhalb der gebietsbezogenen Freianlagen gestaltung naturnah einzuarbeiten.

Überschüssiger Oberboden muss fachgerecht verwertet werden. Unter Berücksichtigung der hohen Ertragfähigkeit der anstehenden Böden sollte die fachgerechte Verwertung primär durch Aufbringung zur Bodenverbesserung auf weniger ertragreichen landwirtschaftlichen Flächen erfolgen. Die hierbei zu beachtenden fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sind in der Arbeitshilfe "Aufbringung von Bodenmaterial zur landwirtschaftlichen und erwerbsgärtnerischen Bodenverbesserung" (HMUKL 2020) beschrieben.

7.4 Altlasten

Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen, Ausschachtungen, Baugrubenuntersuchungen oder ähnlichen Bodenbohrungen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen (z. B. Bodenkontaminationen, geruchliche oder farbliche Aufälligkeiten), sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 BBodSchG, die allgemeinen Vorsorgepflichten nach § 7 BBodSchG und die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAltBodSchG sind zu beachten.

7.5 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.

Einzelbäume, mittel- und kleinkronig

- Acer campestre (Feldahorn)
- Crataegus coccinea (Scharlachdorn)<