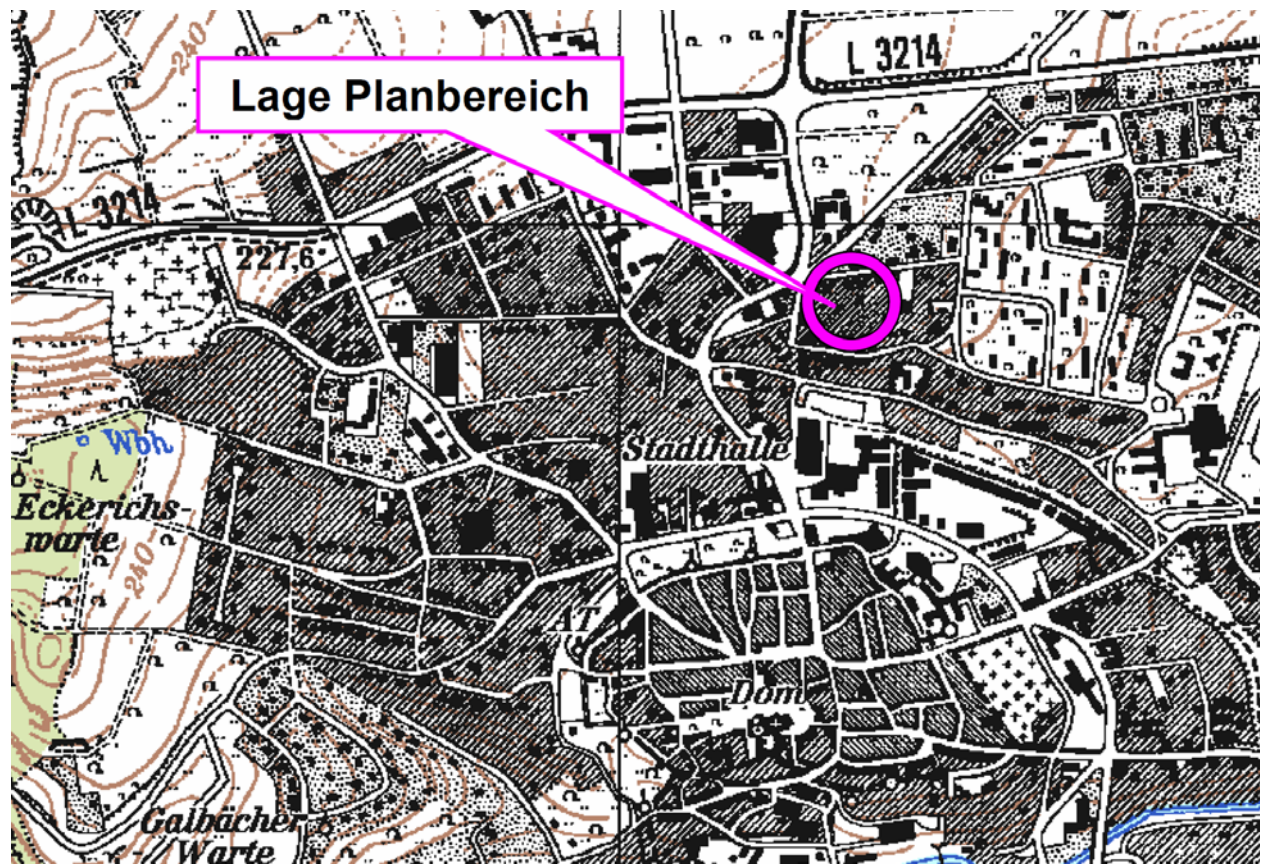


# Stadt Fritzlar, Kernstadt

Begründung mit textlichen Festsetzungen  
zur Satzung über den

## Bebauungsplan Nr. 54 „Nordfeld 10a“



0459 Stand: 25.09.2025

Übersichtsplan ohne Maßstab



**BÜRO FÜR STADTBAUWESEN**

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde  
Tel. 05665/ 9690 110 • email: [info@meissner-sbw.de](mailto:info@meissner-sbw.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Einführung .....	4
1.1	Planungsanlass Planungsziel .....	4
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3	Planverfahren .....	4
2.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	5
2.1	Regionalplanung .....	5
2.2	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan .....	5
2.3	Fachplanungen/ Untersuchungen .....	5
3.	Planungsziel und Bebauung .....	5
3.1	Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) .....	7
3.2	Ver- und Entsorgung .....	7
4.	<b>Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>8</b>
4.1	<b>Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....</b>	<b>8</b>
4.1.1	Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO .....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	8
4.3	Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche .....	9
4.3.1	Bauweise gem. § 22 BauNVO .....	9
4.3.2	Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO .....	9
4.3.3	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB .....	9
4.4	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 11 BauGB .....	9
4.5	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten .....	9
4.6	Nutzung solarer Strahlungsenergie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB .....	9
4.7	Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 91 HBO .....	10
5.	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung .....</b>	<b>11</b>
5.1	Dachgestaltung .....	11
5.2	Oberflächenbefestigung .....	11
5.3	Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser .....	11
5.4	Außenbeleuchtung .....	12
6.	<b>Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise .....</b>	<b>12</b>
6.1	Parkplätze/Stellplatzflächen .....	12
6.2	Sicherung von Bodendenkmälern .....	12
6.3	Bodenschutz .....	12
6.4	Altlasten .....	13
6.5	Verwertung von Erdaushub .....	13
6.6	Berücksichtigung von Gehölzen (Pflanzliste)/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen .....	13

Umweltbezogene Informationen .....	15
1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum.....	15
2. Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen.....	16
3. Auswirkungen auf den Naturhaushalt.....	16
4. Zusammenfassung .....	18
5. Städtebauliche Kenndaten.....	19

## 1. Einführung

### 1.1 Planungsanlass Planungsziel

Der Vorhabenträger hat den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung einer innerorts gelegenen Freifläche zu schaffen. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

### 1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Fritzlar und umfasst die in der Gemarkung Fritzlar in der Flur 3 liegenden Flurstücke 18/14 tlw. und 18/13.

Die Fläche wird durch die vorhandene Bebauung sowie durch private Gärten der vorhandenen Bebauung begrenzt.



Übersichtsplan ohne Maßstab

### 1.3 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar hat in ihrer Sitzung am 08.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.54 „Nordfeld 10a“ gefasst.

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, wendet die Stadt Fritzlar das Verfahren gem. § 13a BauGB an. Die Durchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren, wobei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB gelten.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionalplanung

Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen ist.

### 2.2 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

#### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Planbereichs gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

#### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist für den Planbereich und sein direktes Umfeld keine weitergehenden Entwicklungsziele aus. In der Begründung zum Landschaftsplan wurde als Leitbild formuliert, dass vor Ausweisung von neuen Wohngebieten innerstädtische Lücken zu füllen sind.

### 2.3 Fachplanungen/ Untersuchungen

Seitens der Stadt Fritzlar wurden die städtebaulichen Entwicklungsperspektiven innerhalb der bebauten Ortslagen untersucht. In diesem Zusammenhang wurden die rückwärtig der Straße *Nordfeld* gelegenen innerörtlichen Freiflächen als potentiell bebaubare Flächen in dem seitens der Stadtverordnetenversammlung am 22.09.2022 beschlossenen Entwicklungsplan gekennzeichnet.

## 3. Planungsziel und Bebauung

### ■ Planungsziel

Die Stadt Fritzlar verfolgt das Ziel einer baulichen Innenentwicklung. Zu diesem Zweck sind Baulücken zu schließen und Nachverdichtungen anzustreben. Mit der Flächenausweisung wird diesem Ziel Rechnung getragen.

Entsprechend der örtlichen Situation sowie zur Wahrung der Gebietsstruktur wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Damit wird eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

Die Entwicklungsfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

### ■ Bebauung

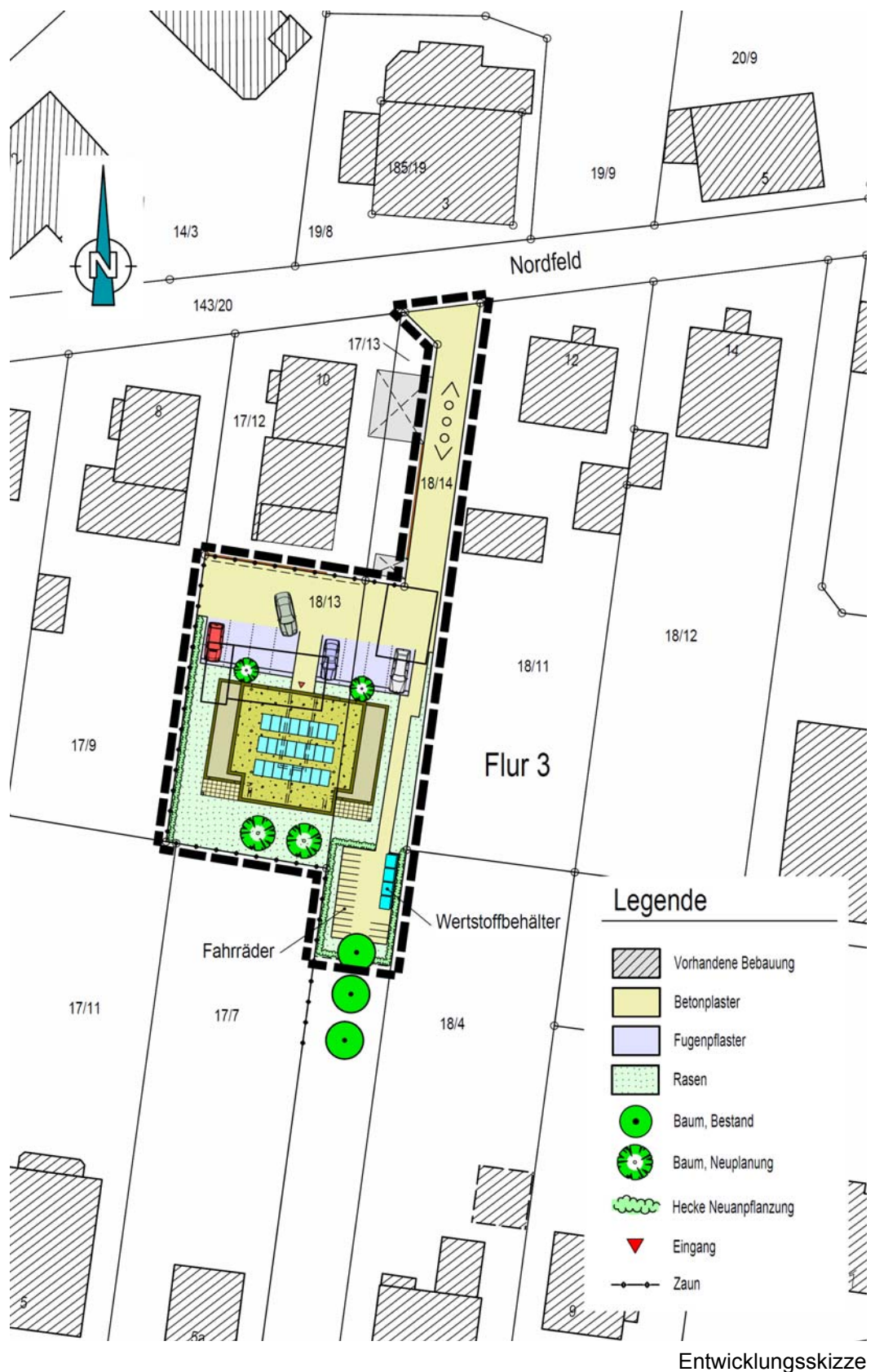
Der Eigentümer möchte auf dem Gelände ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einem Staffelgeschoss errichten. Geplant sind 6 Wohneinheiten.

### ■ Erschließung/Stellplätze

Das Baugrundstück ist über die ca. 4,0 m breite Wegeparzelle 18/14 erschlossen. Die Zufahrt mündet im Norden in die Gemeindestraße *Nordfeld*.



Für die 6 Wohneinheiten werden auf dem Grundstück die erforderlichen Stellplätze angeordnet. Ein nachzuweisender Stellplatz wird durch die Errichtung von 4 zusätzlichen Fahrradabstellplätzen abgelöst.



### 3.1 Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in ca. 200 m entfernt liegende Bushaltestelle „Nordfeld“ sowie in Fahrtrichtung Innenstadt durch eine Ersatzhaltestelle gegeben.

- Buslinie 151 Fritzlar <> Naumburg / Bad Emstal <> Wolfhagen
- Buslinie 155 Fritzlar <> Bad Emstal (<> Naumburg)
- Buslinie 401 Niedenstein <> Fritzlar
- Buslinie 402 Edermünde <> Gudensberg <> Fritzlar
- Buslinie 500 Kassel <> Gudensberg <> Fritzlar <> Edertal <> Bad Wildungen

Über den in ca. 650 m entfernt liegenden zentralen Busbahnhof „Allee“ bestehen weitere Verbindungen.

### 3.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** sowie **Gas** wird durch die vorhandenen Anlagen der jeweiligen Versorgungsbetriebe sichergestellt.

Die **elektrische Versorgung** der Planbereichsfläche wird durch vorhandene Anlagen der Energie Waldeck-Frankenberg GmbH (EWF) sichergestellt.

Das Plangebiet wird an die jeweiligen bestehenden Anlagen angeschlossen.

#### Entsorgung

Die **Ableitung der Schmutzfrachtmengen** erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Abwassernetz. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der zentralen Kläranlage Fritzlar. Hydraulisch kann der Schmutzwasseranteil bei der Abflussermittlung des geplanten Wohnhauses vernachlässigt werden.

Auf Grund bestehender Bebauung und Versiegelung ist davon auszugehen, dass sich das Einleitvolumen zukünftig nur geringfügig ändern wird.

Zur Entlastung des öffentlichen Abwassernetzes sind die **Ableitung der Niederschlagsmengen** zu begrenzen. Um den Regenabfluss zu begrenzen, ist auf dem Grundstück eine Retentionszisterne anzuordnen.

Zur Minimierung des direkten Abflusses von Niederschlagsmengen beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 54 „Nordfeld 10a“ Vorgaben zur Einleitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasserabflusses in eine grundstücksbezogene Retentionszisterne. Überschüssige Wassermengen werden über einen Drosselabfluss dem vorhandenen Kanalnetz zugeleitet.

Zur Minimierung des Oberflächenwassers sind nach derzeitigem Stand der Planung folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Extensiv begrüntes Flachdach des Staffelgeschosses (Entlastung des Kanalnetzes durch Wasserspeicherung, Verdunstung und verzögertem Regenwasserabfluss)
- Mit Ausnahme von Stellplätzen für Behinderte werden die Stellplätze durch Rasengittersteine befestigt.
- Zur Ableitung des Oberflächenwassers in die Randbereiche werden die Randbegrenzungen mit breiten Fugen versehen.
- Die Stellplätze werden nur auf einer Tiefe von 4,5 m befestigt. Der restliche Stellplatzraum von 0,5 m wird als Grünfläche angelegt.

### Behälterstandplatz

Aufgrund der vorhandenen Erschließung wird davon ausgegangen, dass Müllfahrzeuge den Planbereich nicht befahren werden. Abfallbehälter sind daher am Abholtag im Randbereich der Einmündung zur *Nordfeld* abzustellen.

## 4. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Das Satzungsgebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

#### 4.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert.

#### ■ Zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO

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

- Hochbauten	250 m <sup>2</sup>
- Betriebs- und Erschließungsflächen	390 m <sup>2</sup>

#### ■ Zulässige Geschossfläche gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GF) wird festgesetzt auf: **610 m<sup>2</sup>**

#### ■ Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf: **II + StG**

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

Vor den zurückgesetzten Außenwänden eines zurückgesetzten Staffelgeschosses liegen i.d.R. begehbare Freisitze (Dachterrassen), die den Wohnwert des Geschosses erhöhen.

#### ■ Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO für bauliche Anlagen folgende Höhen in Meter wie folgt festgesetzt:

<b>Firsthöhe (FH) bzw. Oberkantenhöhe</b>	<b>9,75</b>
-------------------------------------------	-------------

Photovoltaikanlagen (Solarstrom) und Solarthermie-Anlagen (Warmwasserversorgung) 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 anstehenden Geländes am Standort des Gebäudes.

**4.3 Bauweise/Baugrenzen/überbaubare Grundstücksfläche**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**4.3.1 Bauweise** gem. § 22 BauNVO

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

**4.3.2 Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

**4.3.3 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gem. § 9 (1) 6 BauGB

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

**4.4 Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 11 BauGB

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist die geplante Verkehrsfläche als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *Private Verkehrsfläche* dargestellt. Die geplante Grundstückszufahrt dient ausschließlich dem Anliegerverkehr.

**4.5 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Die Fläche ist in der Planzeichnung dargestellt.

**4.6 Nutzung solarer Strahlungsenergie** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGBAusstattung 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 hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

**Nutzbare Dachfläche:**

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem

Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- > Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind,
- > von anderen Dachnutzungen, wie Dachterrassen, Dachfenster bzw. Oberlichter, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen sowie belegte Teile des Daches.

Die festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Sie dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Energieversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

#### **4.7 Grünordnerische Festsetzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB i.V.m. mit § 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 Stauden 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 standortgerecht 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 Plandarstellung um  $\pm 1,5$  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 HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksfreiflächen im bebauten Innenbereich insektenfreundlich gestaltet und vorwiegend begrünt werden. Schotterungen 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 be-

bauten Grundstücke wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

#### **d) Durchführung**

Die festgesetzten Grünordnungs- 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.

### **5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Hessische Bauordnung

#### **5.1 Dachgestaltung**

Die zulässige Dachneigung für **Hauptgebäude und Garagen** wird festgesetzt auf:

**0 – 15°**

Im Planbereich sind nur Gründächer zulässig.

#### **Dachbegrünungen**

Um die Entstehung von Kleinbiotopen zu fördern, wird eine Begrünung von Dachflächen festgesetzt. Dachbegrünungen tragen zur Entstehung von Kleinbiotopen bei und fördern Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Sie begünstigen das Mikroklima und leisten einen wirksamen Beitrag im Sinne der Minderung des Oberflächenwasserabflusses. Dachbegrünungen bilden Minimierungsmaßnahmen für bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

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 Vegetationsschicht (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 vorgenannte Regelung gilt auch bei einer Errichtung von Photovoltaikanlagen.

#### **5.2 Oberflächenbefestigung**

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

#### **5.3 Rückhaltung/ Nutzung von Niederschlagswasser**

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

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

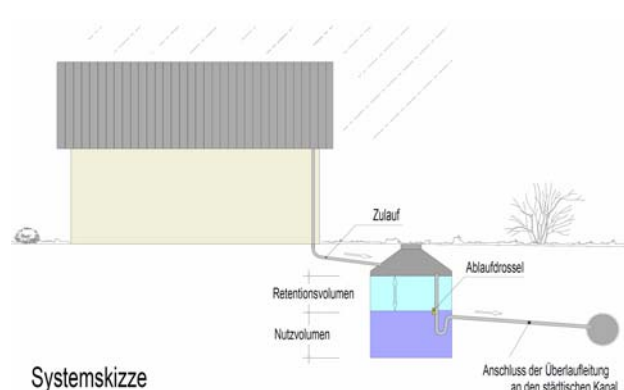
- **versiegelte Flächen** mit einem Abflussbeiwert von 1,0 (z. B. feste Dach-, Stellplatz- und Wegeflächen): **20 l pro m<sup>2</sup>**
- **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m<sup>2</sup>**

Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltenmenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz geleitet.

Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung.

Der Wasserstand kann bis zum Notüberlauf ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen max. Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung. Das Volumen der Regenwassernutzung wird nicht für die Rückhaltung angerechnet.

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



Systemskizze

## 5.4 Außenbeleuchtung

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

## 6. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

### 6.1 Parkplätze/Stellplatzflächen

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

### 6.2 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. hessenARCHÄOLOGIE, 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).

### 6.3 Bodenschutz

Zur Erfüllung der Ziele nach §§ 1 BBodSchG u. HAItBodSchG 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 Bo-

denveränderungen 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://landwirtschaft.hessen.de/umwelt/bodenschutz> - Rubrik Bodenschutz beim Bauen + 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

### **■ 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 Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

Überschüssiger Oberboden muss fachgerecht verwertet werden. Unter Berücksichtigung der hohen Ertragsfähigkeit 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" (HMUKLV 2020) beschrieben.

## **6.4 Altlasten**

Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen, Ausschachtungen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen (z. B. Bodenkontaminationen, geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten), 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.

## **6.5 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)                    | - Corylus columna* (Baumhasel) | - Crataegus coccinea (Scharlachdorn) |
| - Crataegus laevigata Paul's Scarlett (Rotdorn) |                                | - Crataegus monogyna (Weißdorn)      |
| - Malus sylvestris (Holzapfel)                  | - Prunus avium (Vogelkirsche)  | - Pyrus communis (Holzbirne)         |
| - Sorbus aucuparia (Eberesche)                  |                                |                                      |

**Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme**

- Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuß

**Schling- und Rankpflanzen**

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)

- Campsis radicans (Trompetenblume)

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

- Hedera helix (Efeu)

- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)

- Lonicera periclymenum (Geißblatt)

- Lonicera caprifolium (Jelängerjelleber)

- Polygonum aubertii (Knöterich)

- Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“  
(Wilder Wein)

- Wisteria sinensis (Blauregen)

**Heckenpflanzen**

- Carpinus betulus (Hainbuche)

- Ligustrum vulgare (Liguster)

- Taxus baccata (Eibe)



## Umweltbezogene Informationen

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, wendet die Stadt Fritzlar das Verfahren gemäß § 13a BauGB an. Entsprechend den Bestimmungen des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB.

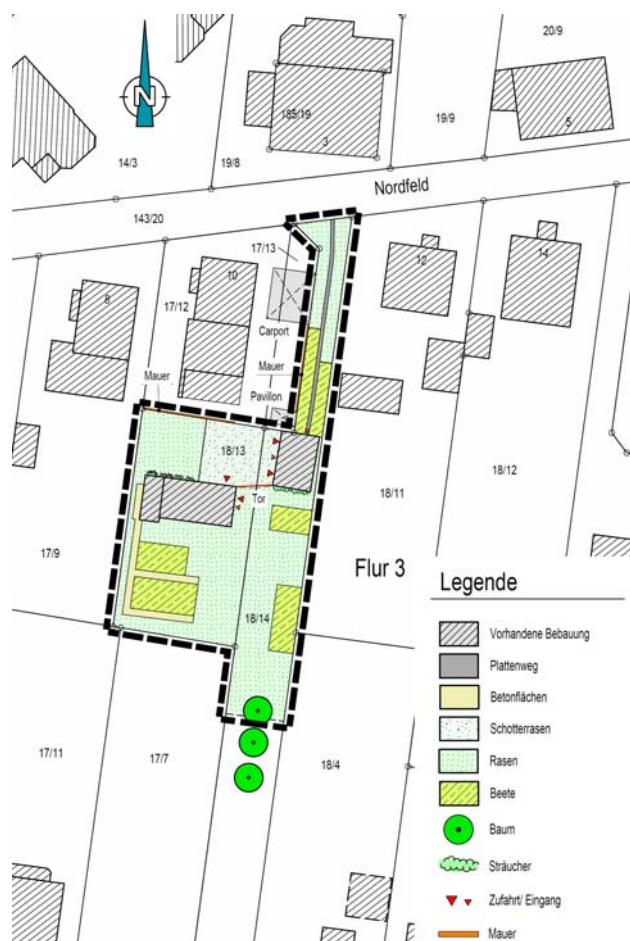
### 1. Bestehende Nutzungen im Untersuchungsraum

Die Planbereichsfläche liegt innerhalb der Siedlungslage. Auf dem Flurstück 18/14 befindet sich ein Garagengebäude mit einem Zugang von der Gemeindestraße *Nordfeld*. Der Zugang besteht aus einem schmalen Plattenweg. Die angrenzenden Rasenflächen werden zum Teil kleingärtnerisch genutzt. Der Doppelgarage ist im Westen eine geschotterte Zufahrtsfläche vorgelagert.



Blick nach Süden

Blick in den rückwärtigen Bereich



Auf dem Flurstück 18/13 befindet sich ein weiteres Nebengebäude mit einer Garage. Der Bereich vor der Garage ist ebenfalls geschottert. Die nicht befestigte Fläche ist als strukturarme Grünfläche ausgebildet. Der Zugang zu dem südlichen Freiraum ist durch eine ca. 2,0 m hohe Toranlage abgesichert. Der rückwärtige Bereich wird kleingärtnerisch genutzt. Die Freiflächen beinhalten keine Baumbestände. Vereinzelt existieren Ziersträucher. Die Planbereichsfläche

ist fast vollständig durch Drahtzäune und Mauern eingefriedet.

## **2. Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen**

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG).

Der Planbereich liegt innerhalb der Siedlungslage und ist über eine private Zuwegung (Flurstück 18/14) an die Anliegerstraße *Nordfeld* angebunden.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der öffentlichen Erschließungsanlagen ist nicht zu erwarten. Nachhaltige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch den zukünftigen Anliegerverkehr werden ausgeschlossen.

Infolge der Planumsetzung sind keine Anlagen zu erwarten, die schädliche Umwelteinwirkungen verursachen. Es sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die sich negativ auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen auswirken. Umweltgefährdungen von dem geplanten Vorhaben sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Menschen werden ausgeschlossen.

### **Umweltverschmutzung**

Im Zuge der Errichtung des Wohnhauses und der Erschließungsflächen können während der Bauphase Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind jedoch nicht zu erwarten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschemissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

## **3. Auswirkungen auf den Naturhaushalt**

### **▪ Boden**

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Der innerorts gelegene Planbereich ist zum Teil bereits bebaut und durch Gebäude- und Erschließungsflächen versiegelt. Nach Gebäudeabriss und Beseitigung von Flächenbefestigungen erfolgt der geplante Wohnhausneubau, wodurch neue Flächenversiegelungen entstehen.

In Folge der Planumsetzung und Nutzung werden stoffliche Bodenbelastungen ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden stoffliche Bodenbelastungen während privater Bautätigkeit.

### **▪ Grundwasser**

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die geplante Wohnbebauung nicht tangiert.

Eine Grundwassergefährdung durch Bebauung und Erschließung wird ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der gemeindeeigenen Kläranlage zugeführt.

Die mit der Errichtung baulicher Anlagen verbundene Bodenversiegelung wird das Grundwasser nicht wesentlich beeinflussen, da der geplante Eingriffsumfang auf das Notwendige beschränkt wird. Bezüglich der Retention von Niederschlagswasser sind keine nachhaltigen Veränderungen zu erwarten. Grundwasser oder wasserführende Schichten werden durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

#### ▪ **Altlasten**

Am Standort *Nordfeld 10* wurden gemäß Aktenlage in der Vergangenheit auf einer gewerblichen Betriebsfläche Schrott und Alteisen sowie gebrauchte und neue Kraftfahrzeuge gehandelt. Gemäß HAItBodSchG § 8 (4) – Erfassung und Validierung von gewerblichen Altstandorten – wurde die Liegenschaft einer Vorprüfung unterzogen. Die Vorprüfung vom 01.08.2022 (beauftragt durch die Stadt Fritzlar) kommt zu dem Ergebnis, dass es sich um ein Wohnhaus mit kleineren Nebengebäuden handelt und dass kein altlastenrelevanter Umfang gegeben ist (d. h. Vorprüfung negativ).

#### ▪ **Klima**

Die geplante Bebauung liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar.

Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene und geplante Bebauung nicht tangiert.

Die geplante Wohnhausbebauung beeinflusst das standortbezogene Mikroklima in geringem Umfang. Durch grünordnerischen Festsetzungen und weitere Vorgaben werden die Eingriffe minimiert.

Der vorhandene und verbleibende Grünflächenanteil bewirkt eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperaturausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Staub- und Schadstofffilterung).

Die Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich sind von geringer Bedeutung. Nachhaltigen Störungen werden ausgeschlossen. Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

#### ▪ **Pflanzen und Tiere**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen:

- Biotopschutz gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artenschutz gemäß § 44 ff BNatSchG
- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH – Richtlinie
- Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 31 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

### **Vegetation**

Innerhalb der beanspruchten Teilfläche haben sich keine besonderen Pflanzenstrukturen entwickelt, so dass das Schutzgut Vegetation von der Planung nicht betroffen ist.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Begehungen konnte im Untersuchungsgebiet ein Vorkommen geschützter Pflanzenarten nicht festgestellt werden. Aufgrund der Nutzung, des vorherrschenden Pflanzenbestandes sowie der Standortfaktoren bestehen keine entsprechenden Besiedlungsflächen.

### **Fauna**

Im Rahmen der Bestandserfassung wurde das zu erwartende Artenspektrum auf das mögliche Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geprüft. Aufgrund der Ausgangslage sind im Planbereich keine wild lebenden Tiere anzutreffen.

Verstöße gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind nicht erkennbar;

- vom Aussterben bedrohte Vogelarten
- gegen bestimmte Veränderungen ihrer Lebensräume empfindliche Arten
- Arten, die wegen ihres geringen Bestands oder ihrer beschränkten örtlichen Verbreitung als selten gelten
- andere Arten, die aufgrund des spezifischen Charakters ihres Lebensraums einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen,

wurden nicht registriert.

## **4. Zusammenfassung**

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultus- und Sachgüter.

## 5. Städtebauliche Kenndaten

Größe der Planbereichsfläche in m²	Bestand		Planung	
	m²	%	m²	%
Gebäudeflächen	117,21	11,72%	0,00	0,00%
Garten-, Freizeit- und Erholungsflächen	741,02	74,10%	229,00	22,90%
Erschließungsflächen (Betonplatten)	52,00	5,20%	0,00	0,00%
Erschließungsflächen, geschottert	89,77	8,98%	0,00	0,00%
Grundstückszufahrt, gepflastert	0,00	0,00%	131,00	13,10%
Wohnbaufläche (WA), überbaubar Hochbauten	0,00	0,00%	250,00	25,00%
Wohnbaufläche (WA), Betriebs- und Erschließungsflächen	0,00	0,00%	390,00	39,00%
<b>Summe</b>	<b>1.000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.000,00</b>	<b>100,00%</b>

Aufgestellt durch:



**BÜRO FÜR STADTBAUWESEN**

Dipl. Ing. Helmut Meißner – Städtebauarchitekt • Stadtplaner  
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde  
Tel. 05665/ 9690 110 • email: info@meissner-sbw.de