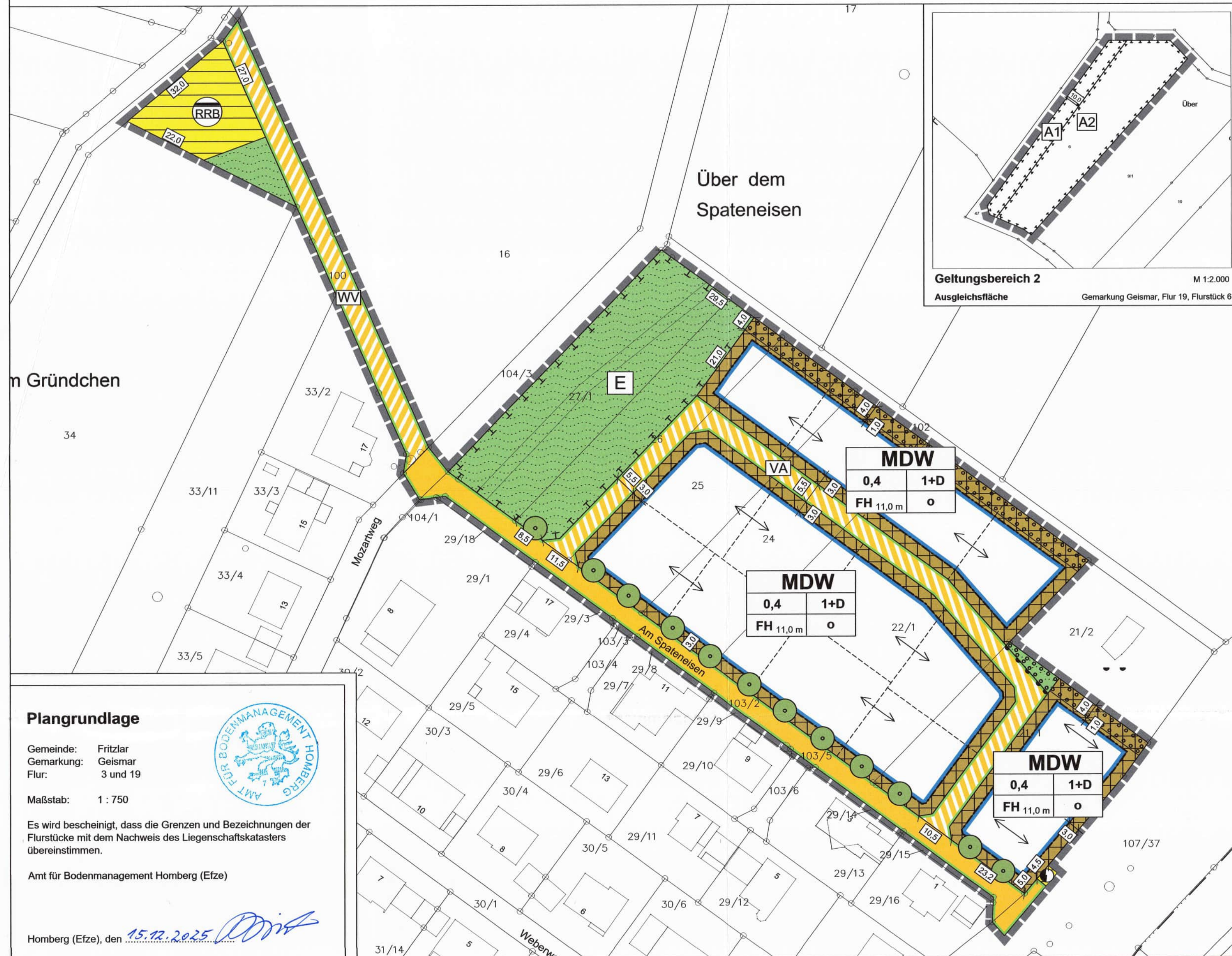


BEBAUUNGSPLAN NR. 4 STADTTEIL GEISMAR - "Am Spateneisen" -



Plangrundlage

Gemeinde: Fritzlar
Gemarkung: Geismar
Flur: 3 und 19
Maßstab: 1 : 750

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

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Homberg (Efze), den 15.12.2025

LEGENDE

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB), § 5a BauNVO

| Dörfliches Wohngebiet | MDW | Nutzungsschablone |
|-----------------------|-----|------------------------|
| | | |
| | 1 | 1 Grundflächenzahl GRZ |
| | 2 | 2 Anzahl Geschosse |
| | 3 | 3 max. Gebäudehöhe |
| | 4 | 4 Bauweise o = offen |

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

| | |
|----------------|---------------------------|
| Baugrenze | Wirtschaftsweg, vorhanden |
| Firsttrichtung | verkehrsberuhigter Ausbau |

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

| | |
|-------------------------------------------|--|
| Straßenverkehrsflächen | |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | |

| | |
|--------------------------------|--|
| Straßenbegrenzungslinie | |
| Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |

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

| | |
|----------------------|--------------|
| Regenrückhaltebecken | Elektrizität |
|----------------------|--------------|

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

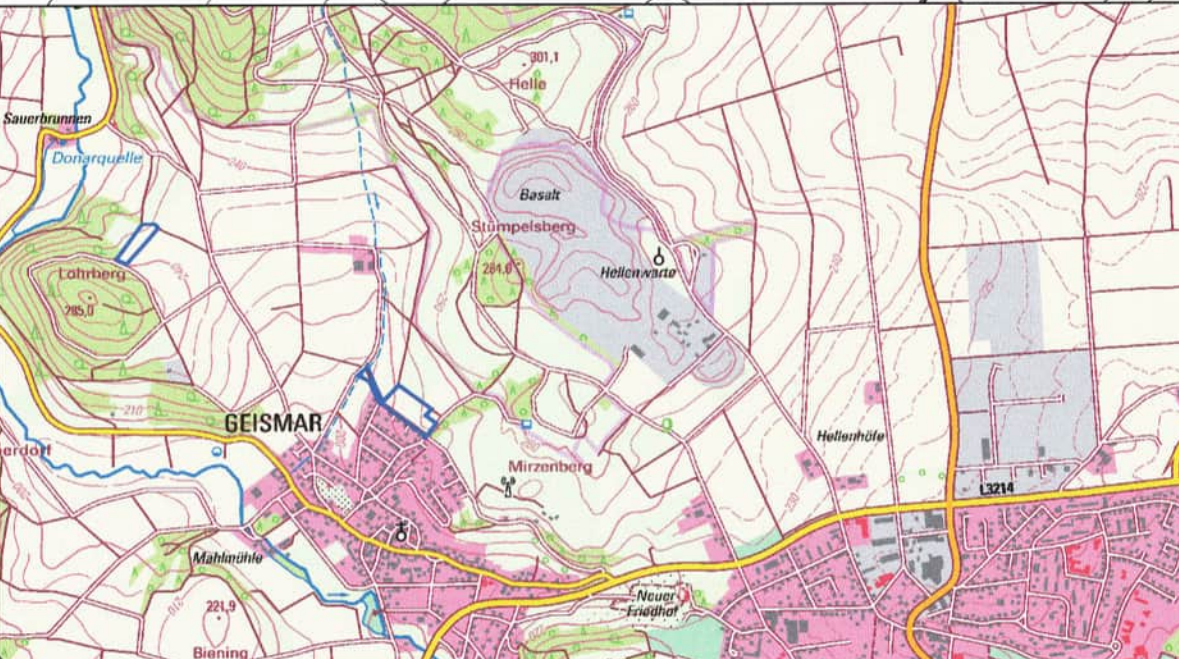
| | |
|------------------------|--|
| öffentliche Grünfläche | |
|------------------------|--|

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

| | |
|------------------|------------------------|
| Ausgleichsfläche | Biotopefläche - Erhalt |
| | Ausgleichsfläche |

| | |
|--------------------------------------------------|--|
| Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | |
|--------------------------------------------------|--|

Anpflanzung von 1 hochstämmigen, klimaresistenten Baumhasel (Corylus colurna)



Sonstige Planzeichen

| | |
|--------|------------------------------------------------|
| 188/24 | Flurstücksgrenze- und nummer |
| --- | Flurgrenze |
| 14 | Gebäudebestand, Hausnummer |
| 5.0 | Bemaßung in Meter |
| ●-●-● | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| ---- | Grundstücksaufteilung - nicht verbindlich |
| --- | Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans |

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5a BauNVO)
Festgesetzt wird ein Dörfliches Wohngebiet.

Im Dörflichen Wohngebiet sind gemäß § 5a BauNVO zulässig:

- Wohngebäude, Wirtschaftsflächen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe, die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zugelassen sind:

- sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die in § 5a BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

Für das Dörfliche Wohngebiet wird das folgende Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

| | |
|----------------------------------------|-----------------------------------|
| Grundflächenzahl GRZ | 0,4 |
| Zahl der Vollgeschosse | 1 + Dachgeschoss als Vollgeschoss |
| Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe | 11,0 m |
| Bauweise o = offen | o |

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der natürlichen Geländehöhen (talseitig) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut in Gebäudemitte. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen eine maximale Höhe von 10,0 m nicht überschreiten. Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante wird mit höchstens 0,50 m über der Geländeoberfläche an der bergseitigen Außenwand festgesetzt.

3. GRÜNLÄNDEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

3.1 Grünfläche

Auf der Grünfläche E ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Die vorhandenen Freiflächen sind der Sukzession zu überlassen.

3.2 Ausgleichsfläche A1

Die 10 m breiten Ausgleichsfläche ist aus der Nutzung zu nehmen und als Brachfläche zu entwickeln. Hierzu ist sie alle 2 Jahre einmal zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Insbesondere ist aufkommender Gehölzwuchs von der Fläche zu entfernen.

3.3 Ausgleichsfläche A2

Die Ausgleichsfläche A2 ist von Acker- in Grünland umzuwandeln und extensiv, d.h. ohne Düng- und Pflanzenschutzmittel zu bewirtschaften. Die Fläche ist 2mal jährlich zu mähen und das Schnittgut von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung zulässig.

3.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Heckenanpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern vorzunehmen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Der Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt höchstens 2,0 m. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

3.5 Stellflächen und Zufahrten

Alle Stell- und Lagerflächen sowie Zufahrten im Dörflichen Wohngebiet sind versickerungsfähig herzustellen, sofern Bodengutachten eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht ausdrücklich ausschließen.

3.6 Maßnahmen zum Boden- / Wasserschutz

Die Anlage von Kies- oder Schotterbetten ist nicht zulässig (vergleiche B Gestaltungssatzung Nr. 3).

3.7 Außenbeleuchtung

Außerhalb von Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und ggf. abzuschirmen, dass eine Abstrahlung nach oben und auf die angrenzenden Freiflächen soweit wie möglich verhindert wird. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

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

4.1 Einhaltung von Mindeststandards nach GEG

Zu errichtende Gebäude müssen den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Vorgaben (Mindeststandard) für die Energieeffizienz von Wohngebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) entsprechen. Die Bauherren haben im Rahmen der Planung von Bauvorhaben gegenüber der Stadt Fritzlar den Energie- und Wärmeschutz nachweis 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.

4.2 Nutzung solarer Strahlungsenergie

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.

5. NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

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. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) wird empfohlen.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.1 Denkmalschutz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg/Lahn anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfarben durch Holzsetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

6.2 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.

6.3 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. 5.8 genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Baufeldräumung sind zu beachten.

6.4 Hinweis zum seniorengerechten Bauen

Bei Umsetzung der Planung sollte auf seniorengerechtes Bauen geachtet werden. Insbesondere sollte darauf geachtet werden, dass eine ebenerdige Umsetzung im Vordergrund steht und Treppenstufen etc. nach Möglichkeit vermieden werden. Kies- und Schotterwege sind nicht geeignet beim Vorankommen mit Hilfsmitteln und sollten ebenfalls vermieden werden. Pflastersteine für Wegbau sollten eine glatte Oberfläche haben. Bearbeitete Oberflächen mit Höhen und Tiefen usw. behindern das Fortkommen älterer Menschen mit Rollatoren.

6.5 Hinweis zur Berücksichtigung des Bauschutzbereichs des militärischen Flughafens

Die Aufstellung von Bauhilfsmitteln wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften als temporäre Luftfahrthindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flugplätze in Deutschland, ist rechtzeitig (mindestens drei Wochen vor geplanter Aufstellung) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen: Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Postfach 90 61 10 / 529, 51127 Köln-Wahn.

6.6 Hinweis zu Lärmeinwirkungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Lärmeinwirkungen infolge des in unmittelbarer Nähe gelegenen Standortübungsplatzes Fritzlar Hellenwarte sowie infolge des militärischen Flugbetriebes zu rechnen. Entschädigungs- bzw. Ersatzansprüche können in diesem Zusammenhang nicht geltend gemacht werden.

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

1. Dachgestaltung

Als Dachform für die Hauptbaukörper sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Nicht zulässig sind Walmd- und Krüppelwalmdächer. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig. Die farbliche Gestaltung der Dachendeckungen hat für alle Gebäude und Nebengebäude sowie Garagen und überdachten Stellflächen in roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind Gründächer.

2. Fassaden

Zur flächigen Farbgebung sind Farben in gebrochenen Weißtönen bis mittleren erdfarbenen Tönen zu verwenden. Rote Klinkerfassaden sowie ungetönte Holz- oder Blockhausfassaden sind nicht zulässig.

3. Nicht überbaute Grundstücksflächen, Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksflächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteine o. ä. (sogenannte Schotter-/Kiesbetten) 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 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichungsverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Hessische Gemeindeordnung
- Hessische Bauordnung (HBO)

in der jeweils gültigen Fassung.

D BESCHLÜSSE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Auf ihrer Sitzung am 15. Dezember 2022 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Spateneisen" für den Stadtteil Geismar nach den Grundsätzen des § 13b BauGB gefasst, bekannt gemacht am 12. Januar 2023.

Nach Entfallen der Rechtsgrundlage zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 13b BauGB mit Wirkung vom 01.01.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar am 26. September 2024 entschieden, den Bebauungsplan im Regelverfahren zu erstellen, und hierzu einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst, öffentlich bekannt gemacht am 10. Oktober 2024.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14. Oktober 2024 bis einschließlich 15. November 2024, öffentlich bekannt gemacht am 10. Oktober 2024. Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14. Oktober 2024 bis einschließlich 15. November 2024.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Spateneisen" für den Stadtteil Geismar, nebst Begründung und seine Auslegung wurde am 13. Februar 2025 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar beschlossen.

Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 20. Februar 2025 ortsüblich.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 28. Februar 2025 bis einschließlich 31. März 2025 öffentlich ausgelegen.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Am Spateneisen" für den Stadtteil Geismar in der Stadt Fritzlar wurde nach Erörterung der Anregungen und Bedenken durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar am 06. November 2025 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Fritzlar, den 07.11.2025

Der Magistrat
Hartmut Spogat
(Bürgermeister)

BEGLAUBIGTE PLANAUSFERTIGUNG

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Spateneisen" für den Stadtteil Geismar entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar am 06.11.2025 beschlossenen Satzung.

Fritzlar, den 18.12.2025

Der Magistrat
Hartmut Spogat
(Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 4 "Am Spateneisen" für den Stadtteil Geismar tritt gemäß § 10 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Wochenblatt Nr. 24 vom 22.01.2026 am 22.01.2026 in Kraft.

Fritzlar, den 23.01.2026

Der Magistrat
Hartmut Spogat
(Bürgermeister)

STADT FRITZLAR

Schwalm-Eder-Kreis

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 ST GEISMAR

"Am Spateneisen"

M 1 : 750

November 2025

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

Büro für Ingenieurbau und Landschaftsplanung
37213 Witzshausen
Marktgasse 10
Tel.: 05542/71321 Fax: 72865

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