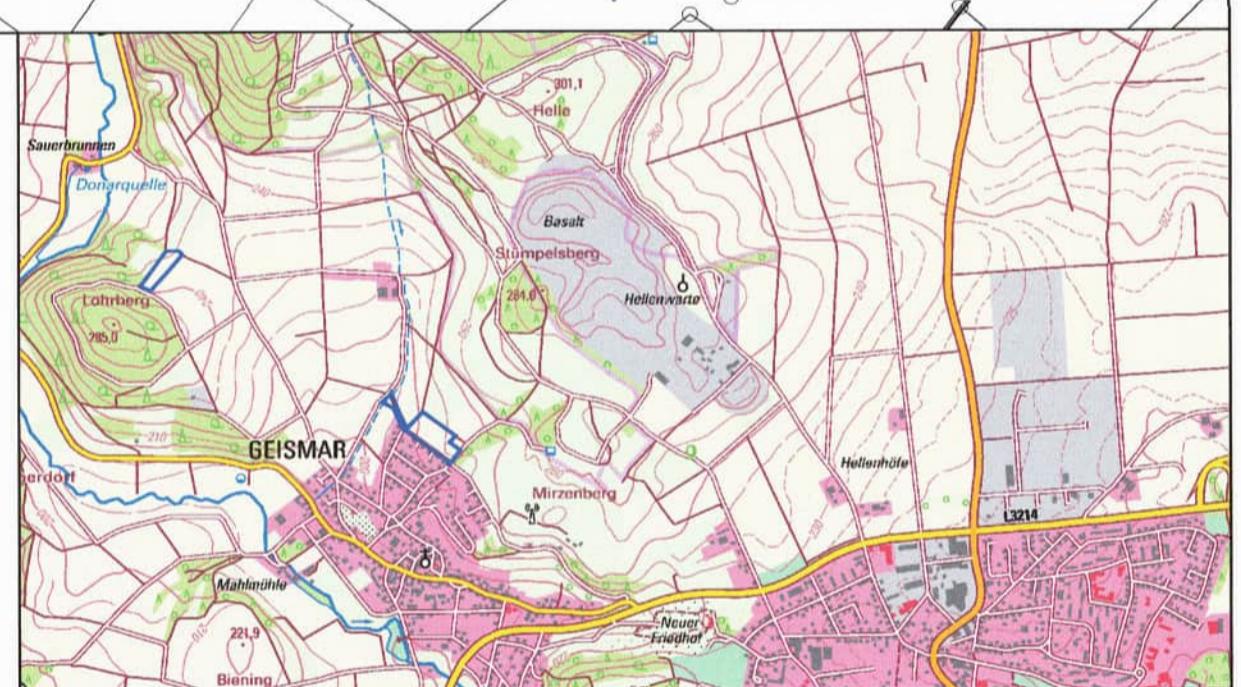
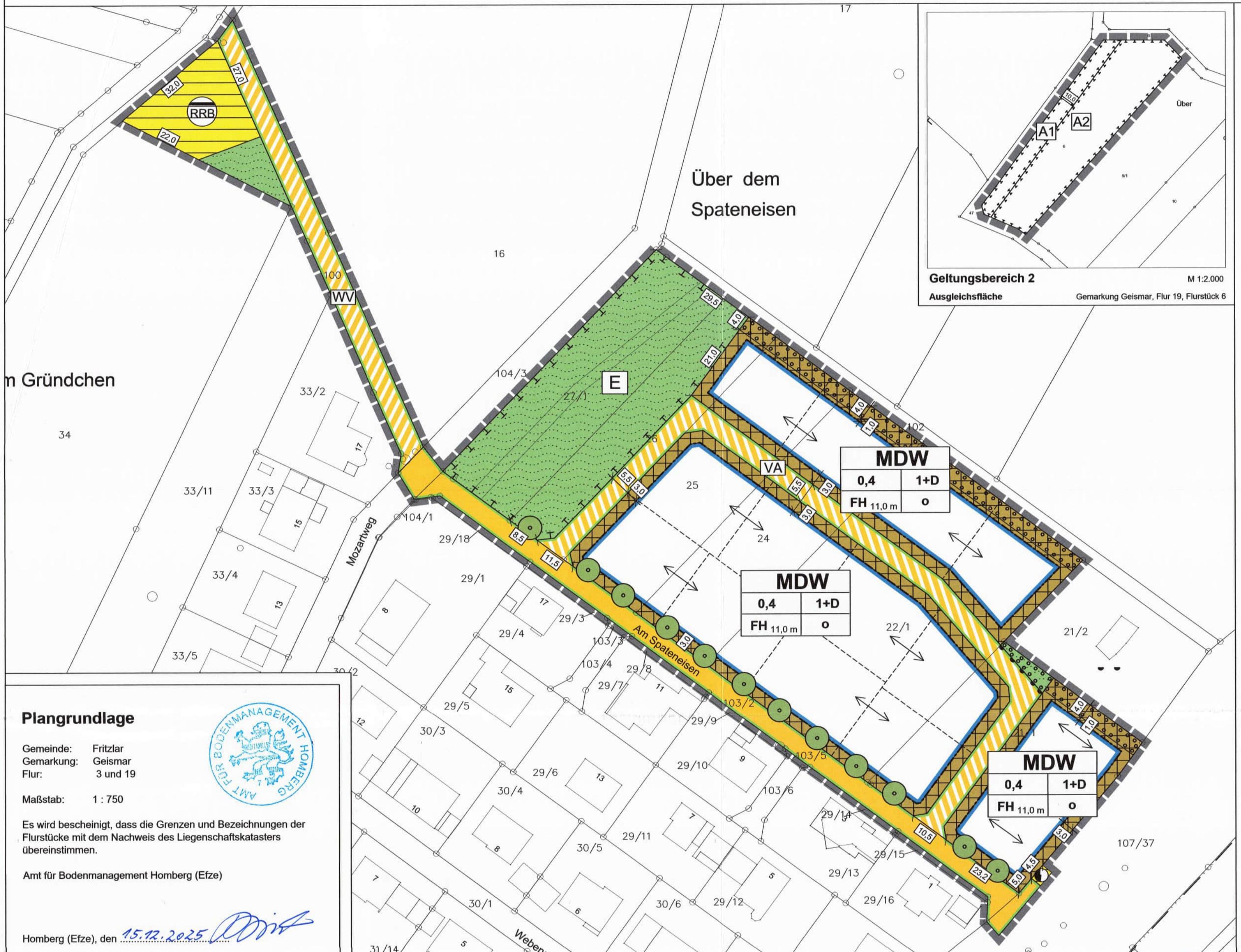


BEBAUUNGSPLAN NR. 4 STADTTEIL GEISMAR - "Am Spateneisen" -

N

1:750



- Sonstige Planzeichen**
- 186/24 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

- 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, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, 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.
- 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
Überschreitungen der zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen**
Die Gebäudenohle wird gemessen von der Oberkante der natürlichen Geländehöhen (fallsitzt) 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. GRÜNFLÄCHEN, 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 breite 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. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung zulässig.

- 3.3 Ausgleichsfläche A2**
Die Ausgleichsfläche A2 ist von Acker- in Grünland umzuwandeln und extensiv, d.h. ohne Düngungs- und Pflanzenschutzmittel zu bewirtschaften. Die Fläche ist 2 mal 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 Schotterbeeten ist nicht zulässig (vergleiche B Gestaltungssatzung Nr. 3).
- 3.7 Außenbeleuchtung**
Außerhalb von Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natrundampf-Niederdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und ggf. abschirmen, 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 ENERGIE UND ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 (1) Nr. 23b und 24 BauGB)
 - 4.1 Einhaltung von Mindeststandards nach GEG**
Zu erreichende 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.

- 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 hierzu beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Ausnahmsweise können auch andere Maßnahmen zugelassen werden, sofern dadurch nachweilich 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 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 Regenrückhalte kann in Form einer Zisterne oder als Rückhaltebecken erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Holz oder Umweltwärme) ist zu installieren. Näheres wird im Grundstückskaufvertrag geregelt.

- 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 anzugeben. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der unteren Denkmalschutzhörde beim Schwalm-Eder-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfarbungen durch Holzzerstörungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

- 6.2 Heilquellschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IV und D des Heilquellschutzgebietes 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 Hinweise 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 Wegeabau sollen 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 Baulinimenten wie Kräne oder vergleichbare Gerätschaften als temporäre Luftfahrtindernisse innerhalb eines Bauschutzbereichs militärischer Flughäfen 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 Standortbahnhofplatzes Fritzlar Hellewarte 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 Walmdächer und Kippwalmdächer. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig. Die farbliche Gestaltung der Dacheindeckungen hat für alle Gebäude und Nebengebäude sowie Garagen und überdachten Stellflächen in rot, rotbraun, 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 Grawacke, Kies, Schotter, Wasserbausteine o. a. (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 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.

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 10. 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 neuen Aufstellungsbeschluss gefasst, öffentlich bekanntgemacht am 10. Oktober 2024.

- BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Die frühere 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 Planauslegung war 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 Spoga (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. November 2025 beschlossenen Satzung.

Fritzlar, den 18.12.2025

Der Magistrat
Hartmut Spoga (Bürgermeister)

- INKRATFTRETEN**
Der Bebauungsplan Nr. 4 "Am Spateneisen" für den Stadtteil Geismar in der Stadt Fritzlar tritt gemäß § 10 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Wochenspiegel Nr. 04 vom 22.01.2026 am 23.01.2026 in Kraft.

Fritzlar, den 23.01.2026

Der Magistrat
Hartmut Spoga (Bürgermeister)

S T A D T F R I T Z L A R

Schwalm-Eder-Kreis

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 ST GEISMAR

"Am Spateneisen"

November 2025

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

BIL
Büro für Ingenieurbiologie und Landschaftsplanung
37213 Witzenhausen
Marktgasse 10
Tel.: 0542/71321 Fax: 72865
37085 Göttingen
Heinz-Hilpert-Straße 12
Tel./Fax: 0551/488924