



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

Pflanzgebot / Pflanzbindung Hecke entlang Grundstücksgrenze
 Einzelbaum, Neuanpflanzung
 Einzelbaum, Erhaltung

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

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. 1 Nr. 1 BauGB
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**
- o **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 (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.

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 Werstoffstellplätze 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 Wohngebietsfläche wird die zulässige Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (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 hiervon beanspruchte 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 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 Freizeiflächen 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 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 HeNatG ist darauf hinzuwirken, dass Grundstücksflächen 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 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.

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°**
Im Planbereich sind nur Gründächer zulässig.
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 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.
6.2 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 m²**
- **begrünte Dachflächen** (Abflussbeiwert von 0,3): **6 l pro m²**

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

6.3 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.

6.4 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.

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, Skeletreste 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).

7.3. Bodenschutz
Zur Erfüllung der Ziele nach § 1 BBodSchG u. HAIBodSchG 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 folgende Merkblätter und DIN-Normen zu beachten:
Merkblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV 2018):
- „Bodenschutz für Bauausführende“
- „Bodenschutz für Hausbauer“
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 Freilanlagengestaltung naturnah einzuarbeiten. Bei der Verwertung des im Rahmen der Erschließungs- bzw. Bauarbeiten anfallenden Erdaushubs sind die Randbedingungen der „Handlungsempfehlung zur rechtlichen Beurteilung von Aufschüttungen und bei Auf- und Einbringen von Bodenmaterial auf Böden“ vom 27.10.2015 (StAnz. Nr. 46/2015, S. 1150) 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)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Sorbus aucuparia (Eibesche)
 - Corylus colurna (Baumhasel)
 - Crataegus laevigata Paul's Scarlett (Rotdorn)
 - Malus sylvestris (Holzapfel)
 - Pyrus communis (Holzbieme)
- Obstbäume, in alten robusten Sorten als Hoch- oder Halbstämme**
- Apfel, Bieme, Süßkirsche, Zwetsche, Walnuss
- Schling- und Rankpflanzen**
- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
 - Clematis vitalba u. a. in Sorten (Waldreben)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Lonicera caprifolium (Klettergeißel)
 - Parthenocissus tricuspidata („Veitchii“ (Wilder Wein))
 - Wisteria sinensis (Blauregen)
 - Campsis radicans (Trompetenblume)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Lonicera periclymenum (Geißblatt)
 - Polygonum auberti (Knöterich)
- Heckenpflanzen**
- Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Taxus baccata (Eibe)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)

Rechtsgrundlagen in der gültigen Fassung

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAIBodSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hess. Gesetz über das öffentl. Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG)
- Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar hat in ihrer Sitzung am 08.05.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Nordfeld 10a“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am **00.00.2025** bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung
Der von der Stadtverordnetenversammlung am **00.00.2025** beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung in der Zeit vom **00.00.2025** bis einschließlich **00.00.2025** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am **00.00.2025** öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 54 „Nordfeld 10a“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in ihrer Sitzung am **00.00.2025** als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Fritzlar, den _____
Der Magistrat der Stadt Fritzlar
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar übereinstimmt und das die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Fritzlar, den _____
Der Magistrat der Stadt Fritzlar
Bürgermeister

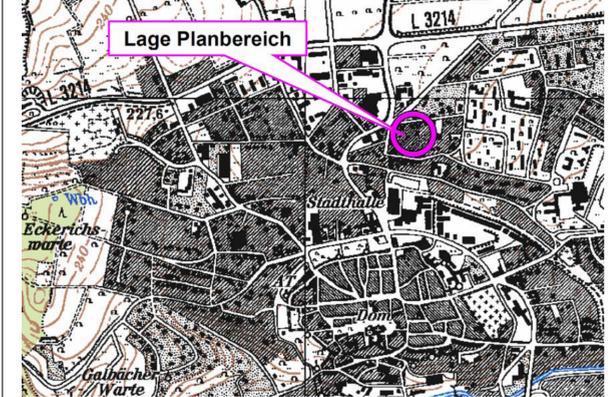
Bekanntmachung/ Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Fritzlar, den _____
Der Magistrat der Stadt Fritzlar
Bürgermeister

Stadt Fritzlar

Bebauungsplan Nr. 54 „Nordfeld 10a“



0459 – Stand: 08.05.2025 Übersichtsplan ohne Maßstab

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarhitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: info@meissner-sbw.de