

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 46B

- "Am Hohlen Graben" -



Plangrundlage

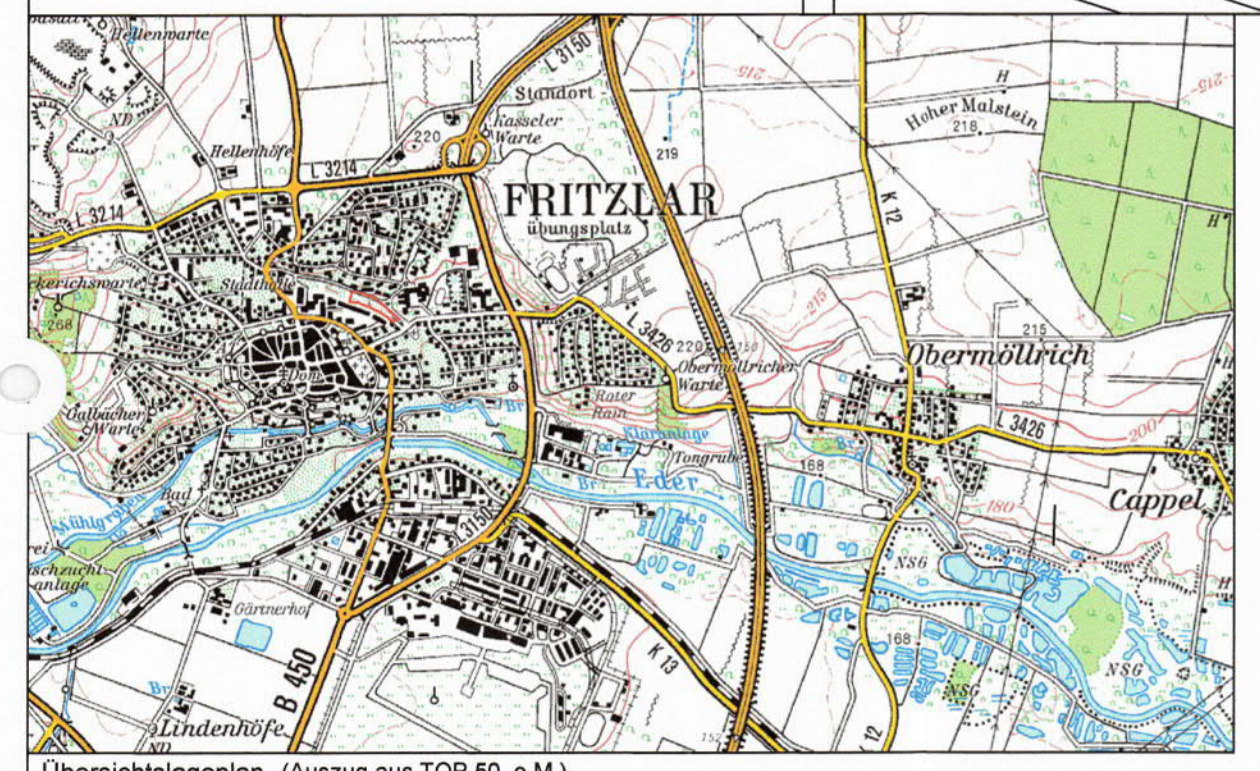
Gemeinde: Fritzlär
Gemarkung: Fritzlär
Flur: 17

Maßstab: 1 : 500

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

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Homburg (Efze), den 16.12.2022
Techn. Amtsrat



Gepannte Bebauung "Green Village" Hohlgraben (Architekturbüro Vrana, Kassel)

LEGENDE

	Allgemeines Wohngebiet
	Nutzungsschablone
	Höhe Oberkante Fußboden im Erdgeschoss
	Baugrenze
	Verkehrsflächen
	Zufahrten Tiefgarage

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Grünflächen
	private Grünfläche
	private Grünfläche
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Pflanzung von 1 großkronige, heimischen Laubbäume

Sonstige Planzeichen

	Flurstücksgrenze- und nummer
	Flurgrenze
	Gebäudebestand, Hausnummer
	Bemaßung in Meter
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Umriss fertiges Gebäude ohne Balkonüberstände
	Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)
- Hessische Gemeindeordnung
- Hessische Bauordnung (HBO)

In der jeweils gültigen Fassung.

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 BEDINGTE FESTSETZUNGEN**

Im Rahmen der festgesetzten Vorhaben sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 2 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE**
 - 2.1 Im Geltungsbereich ist die Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern mit maximal 85 Wohneinheiten zulässig.
 - 2.2 Festgesetzt wird je Baufenster eine maximal zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 1.500 m². Maßgeblich für die Grundfläche ist ausschließlich die Grundfläche der Wohngebäude. Überschreitungen der zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 2.3 Für die Wohngebäude im WA sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Die beiden oberen Geschosse straßenseitig sind um mindestens 2,5 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurück zu setzen. Zulässig ist weiterhin 1 Garageschoss je Baufenster. Alle Garageschosse sind als unterirdische Geschosse auszuführen.
 - 2.4 Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,5 m festgesetzt. Die Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe ist die absolute Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss entsprechend Planschrieb. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist für die Errichtung von untergeordneten haustechnischen Aufbauten bis maximal 1,5 m zulässig.
 - 2.5 Balkone dürfen die im Plan eingezeichnete Baugrenze um maximal 1,5 m überragen. Die Gesamtlänge der Balkone darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
 - 2.6 Im Geltungsbereich sind Kfz-Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen Tiefgaragen zulässig. Alle erforderlichen Stellplätze sind auf eigenem Grundstück gemäß rechtskräftiger Stellplatzsatzung der Stadt Fritzlär anzuordnen.
- 3 NIEDERSCHLAGS- / OBERFLÄCHENWASSER**

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasser- verbrauchs ist die Dachentwässerung so zu organisieren, dass auf jedem Baugrundstück eine Rückhaltekapazität 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 Rückhaltebehälter erfolgen. Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden, sofern Bodengutachten eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht ausdrücklich ausschließen. Der Einbau von Zisternen ist vorzuziehen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.
- 4 GRÜNLÄCHEN, CEF-MAßNAHMEN**
 - 4.1 Auf der im Plan verzeichneten Grünfläche, die zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen ist, ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und langfristig zu sichern. Der Standort der im Plan zeichnerisch festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume kann innerhalb des Grundstücks verändert werden, sofern Belange des Nachbarnschutzes nicht berührt werden.
 - 4.2 Als Ausgleich für den möglichen Verlust an Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sind 12 Fledermauskästen im lokalen Umfeld z.B. im Bereich des südlich angrenzenden Gehölzhangs und in der Ederau aufzuhängen. Für den dauerhaften Verlust von Brutmöglichkeiten für Vögel sind 20 Holzbetonkästen für Halbhöhlenbrüter und 12 Holzbetonkästen für Höhlenbrüter im Bereich des südlich gelegenen Gehölzhangs und im Bereich der Ederau anzubringen (CEF-Maßnahmen). Alle Kästen sind dauerhaft zu erhalten. Die Vogelnistkästen sind jährlich im Winter zu reinigen.
 - 4.3 Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb von zwei Pflanzperioden gleichwertig zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind unmittelbar nach Beseitigung der Gehölze auf den Eingriffsfächen durchzuführen.
- 5 MAßNAHMEN ZUM BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ**
 - 5.1 Alle Stellflächen, Zuwegungen und sonstige zu befestigenden Grundstücksflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 - 5.2 Bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie Stellflächen und Zufahrten ist der Oberboden gesondert aufzunehmen und auf eine Ackerfläche, die gemäß Hessischem Bodenvier als Auftragsfläche geeignet ist, zur Bodenverbesserung aufzubringen. Die Auftragsstärke darf nicht mehr als 20 cm betragen. Die Fläche ist im Rahmen der Bauantragsstellung nachzuweisen.
 - 5.3 Die in der Begründung zu diesem Bebauungsplan unter Pkt. 6.3 aufgeführten Minderungsmaßnahmen zum Bodenschutz sind bei Einreichung des Bauantrages in der Stellungnahme der Stadt so zu berücksichtigen, dass sie der Genehmigungsbehörde (Untere Bauaufsichtsbehörde des Schwalm-Eder-Kreises) als Aufnahme in die Genehmigungsaufgaben empfohlen werden.
- 6 REGELUNGEN ZUR SICHERSTELLUNG DES EINSATZES ERNEUERBARER ENERGIEN UND ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Nr. 23b und 24 BauGB)**
 - 6.1 Zu errichtende Gebäude müssen den Anforderungen des KfW Effizienzhauses 55 entsprechen. Die Bauherren sind im Rahmen der Planung von Bauvorhaben gegenüber der Stadt Fritzlär den Energie- und Wärmeschutzanforderungen 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.
 - 6.2 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 Solarwärme Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmodulfläche angerechnet werden. Ausnahmeweise können auch andere Maßnahmen zugelassen werden, sofern dadurch nachweislich eine äquivalente CO2-Einsparung erreicht wird.
 - 6.3 Schallschutz
Das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 20.11780-b02, vom 20.01.2022, wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans. In der Anlage 3 des Berichts ist der maßgebende resultierende Außenlärmpegel dargestellt. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109 (2018)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _{w,ges} in dB	La - 30	La - 35

Mindestens einzuhalten ist: R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturfaktor K_{AL} zu korrigieren. Bei einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) außen vor dem Fenster sind Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende fensterunabhängige Belüftung der Räume ermöglichen. Die Schalldämmung der Lüftungseinrichtungen ist ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

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

- 1 Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung ist als Gründach auszuführen.
- 2 Fassaden**

Zur flächigen Farbgebung sind Farben in gebrochenen Weißtönen bis mittleren erdfarbenen Tönen sowie Grautöne zu verwenden. Die Fassaden sind auf mindestens 1/3 der Fassadenlängen zu begrünen.
- 3 Nicht überbaute Grundstücksflächen, Beschränkung von Steinigungen und Steinschüttungen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksflächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteine o. ä. (sogenannte Schotter-/ Kiesbetete) 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 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

- 1 Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IV und D des Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen. Die Verbote der Verordnung vom 05.07.1977 (St.Anz. 31/1977) sind zu beachten.
- 2 Artenenschutz**

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. 6.2 genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Baufeldräumung sind zu beachten. Alle Gehölze wie auch alle Gebäude sind unmittelbar vor deren Beseitigung, sofern diese nicht im Zeitraum Okt. bis Ende Februar erfolgen, von sachkundigen Personal auf Nester und Höhlen zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) im Vorfeld abweisen zu können. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- 3 Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen/Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeachtung bei Bodeneingriffen (Mutterbodenabtrag, Erschließung, etc.) die Maßnahmen archäologisch begleiten. Sollten dabei bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten, gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Dann muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfarbungen durch Holzsetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.
- 4 Durchführungvertrag**

Zum Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46B "Am Hohlen Graben" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Fritzlär und dem Vorhabenträger ein Durchführungvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

D BESCHLÜSSE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Auf ihrer Sitzung am 17. Dezember 2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlär den Beschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46B "Am Hohlen Graben" in der Stadt Fritzlär im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst, öffentlich bekannt gemacht am 27. Januar 2022.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07. Februar 2022 bis einschließlich 11. März 2022.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46B "Am Hohlen Graben" nebst Begründung und Umweltbericht und seine Auslegung wurde am 17. Dezember 2021 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlär beschlossen.
Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 27. Januar 2022, ortsüblich.
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 07. Februar 2022 bis einschließlich 11. März 2022 öffentlich ausgelegen.

2. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Am 12. Mai 2022 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlär die erneute öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46B "Am Hohlen Graben" nebst Begründung und Umweltbericht beschlossen.
Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 22. September 2022 ortsüblich.
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 04. Oktober 2022 bis einschließlich 18. Oktober 2022 öffentlich ausgelegen.

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46B "Am Hohlen Graben" in der Stadt Fritzlär wurde nach Erörterung der Anregungen und Bedenken durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlär am 15. Dezember 2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Fritzlär, den 19.12.2022

Der Magistrat
Hartmut Spogat
(Bürgermeister)

BEGLAUBIGTE PLANAUSFERTIGUNG
Die vorliegende Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 46B "Am Hohlen Graben" entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlär am 15. Dezember 2022 beschlossenen Satzung.

Fritzlär, den 19.12.2022

Der Magistrat
Hartmut Spogat
(Bürgermeister)

INKRAFTTRETEN
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 46B "Am Hohlen Graben" in der Stadt Fritzlär tritt gemäß § 10 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Wochenplan Nr. 46 vom 26.12.2023 am 26.12.2023 in Kraft.

Fritzlär, den 27.12.2023

Der Magistrat
Hartmut Spogat
(Bürgermeister)

STADT FRITZLAR

Schwalm-Eder-Kreis

BEBAUUNGSPLAN NR. 46B FRITZLAR

"Am Hohlen Graben"

M 1 : 500 Dezember 2022

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

BIL Büro für Ingenieurbau und Landschaftsplanung
37123 Wilzenhausen
Marktstraße 10
Tel.: 05542/71321 Fax: 72865

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