



Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

	Dörfliches Wohngebiet (§5a BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl GRZ
0,7	Geschossflächenzahl GFZ
II	Anzahl Vollgeschosse maximal (nach HBO-Definition)
o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
FH max. 12 m	Firsthöhe FH
TH max. 7,0 m	Traufhöhe TH

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

Baugrenze

Verkehrsfäche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

VB Verkehrsberuhigter Bereich

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung:

VG Verkehrsbegleitgrün

GwR Gewässerrandstreifen

Bindungen für die Bepflanzung
(§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

zu erhaltende Bäume

Örtliche Bauvorschrift (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

SD Nur Satteldächer für Hauptgebäude zulässig (Dachneigung 25° bis 50°)

Hinweise / Planunterlage

10 / 7 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bemaßung

Textliche Festsetzungen nach BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6

1.1 Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten dörflichen Wohngebietes sind folgende nach § 5a (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie nach § 5a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Tankstellen
- Vergnügungstätten

1.2 Die zeichnerisch festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) dürfen jeweils nicht überschritten werden. Die festgesetzten Höhen gelten gemessen vom natürlichen Geländeverlauf auf den jeweiligen Baugrundstücken.

Als Traufhöhe gilt in Bezug auf geneigte Dächer der Hauptbaukörper die Höhe am Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt.

1.3 Von den zeichnerisch festgesetzten Höhenbeschränkungen sind Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 1 m und sonstige untergeordnete und notwendige technische Bauteile bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 2 m ausgenommen.

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

2.1 Ein Vortreten von den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen ist ausschließlich bei untergeordneten Fassadenabschnitten (wie z.B. Erker) und Gebäudeteilen (wie z.B. Balkone, Vordächer, Aufstieptreppen) bis max. 1,50 m Tiefe zulässig.

Die Länge dieser Fassadenabschnitte und Gebäudeteile darf in der Summe 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

2.2 Im Geltungsbereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.3 Im Geltungsbereich dürfen Gebäude ausschließlich in offener Bauweise errichtet werden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte G + F + L sind mit einer Mindestbreite von 3 m dauerhaft zugunsten zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs, für Rettungs- und Notverkähre, der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Allgemeinheit zu sichern.

Das zeichnerisch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht G+F+L im nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist zusätzlich dauerhaft zugunsten des Flurstücks 10/4 zu sichern.

Ihre genaue Lage kann von der zeichnerischen Festsetzung abweichen, wenn es zur Erfüllung der Anforderungen aus Satz 1 und 2 notwendig ist.

4. Garagen und Stellplätze - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugabelfläche dörfliches Wohngebiet zulässig.

5. Grünflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die zeichnerisch festgesetzte Grünfläche an der südlichen Geltungsbereichsgrenze, angrenzend an das Flurstück 148/3, Flur 1, Gemarkung Ungedanken, in dem der Ostenbach verläuft (aktuell verrohrt) markiert den 5 m breiten Gewässerrandstreifen gemäß § 23 (1) Satz 1 HWG, in dem die Ausweisung von Baugabelflächen durch Bauleitpläne gemäß § 23 (1) Satz 2, Ziffer 4 HWG verboten ist.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - § 9 (1) Nr. 25a BauGB

6.1 Im Geltungsbereich ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung entsprechend der Artenliste nach 6.4 zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18 cm).

6.2 Sämtliche Gehölze der festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.3 Zwei großkronige Laubbäume sind zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

6.4 Bei allen Pflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu Ver- und Versorgungsleitungen einzuhalten. Eine Unterschreitung des in Satz 1 genannten Abstands ist nur in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zulässig.

6.5 Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölz-Arten entsprechend der folgenden Liste zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung (in Sorten)		Sträucher	
Quercus cerris	Zerr-Eiche	Cornus mas	Kornelkirsche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Quercus petraea	Traubeneiche	Corylus avellana	Hasselnuß
Quercus robur	Stieleiche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Tilia cordata	Winterlinde	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ulmus i. s. (z. B. Ulmus laevis)	Flatter-Ulme	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Bäume 2. Ordnung		Prunus spinosa	Schlehe
Acer campestre	Feldahorn	Rosa canina	Hundsrose
Acer opalus	Schneeballblättriger Ahorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Carpinus betulus	Hainbuche	Rubus fruticosus	Brombeere
Juglans regia	Walnuß	Rubus idaeus	Himbeere
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Prunus avium	Vogelkirsche	Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Viburnum lantana	wolfliger Schneeball
		Viburnum opulus	gemeiner Schneeball
Bäume 3. Ordnung			
Cornus mas	Kornelkirsche		
Crataegus laevigata	Rotdorn		
Crataegus monogyna	Weißdorn		
Fraxinus ornus	Blumen-Esche		
Prunus padus	Traubenkirsche		
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm			
Schnitthecken			
Acer campestre	Feldahorn		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Ligustrum vulgare	Liguster		
Mindestqualität: 2xv mB, Höhe 100-125 cm			

7. Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs, ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen oder naturnah gestalteten Teichen zurückzuhalten.

Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 0,2 m³ pro 10 m² Dachfläche festgesetzt. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung der Grünflächen) ist zulässig.

Die Nutzung des Niederschlagswassers, in technisch und rechtlich zulässiger Form im häuslichen Bereich (z.B. Brauchwasser zur Toilettenspülung) wird empfohlen.

8. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien - § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Die Gebäude sind mindestens im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 zu planen und zu errichten. Die Stadt Fritzlär behält sich die Prüfung der Einhaltung der energetischen Standards vor. Bei Abweichungen werden Nachbesserungen verlangt.

8.2 Die Hausdächer sind so zu planen und herzustellen, dass eine sinnvolle Nutzung durch Photovoltaik (PV) ermöglicht wird. Auf den Hausdächern sind PV-Anlagen zu installieren.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach HBO

9. Gestaltung von Gebäuden, Dächern - § 91 (1) Nr. 1 und 2 HBO

9.1 Im Geltungsbereich ist für die Hauptgebäude die Errichtung von Satteldächern mit einer Neigung von 25° bis 50° festgesetzt.

Untergeordnete Nebendächer (Gaube, Erker) sowie Garagen- und Carportdächer oder die Dächer sonstiger Nebenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

9.2 Dachendeckungen mit Materialien, die glänzende Oberflächen erzeugen, sind unzulässig. Anlagen zur Solarenergieerzeugung (Photovoltaik und Solarthermie) sind hiervon ausgenommen.

10. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen - § 91 (1) Nr. 3 HBO

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zur Einfriedung des Baugrundstücks ausschließlich folgende Bauweisen - auch in Kombination - zulässig:

- Holz-Staketenzäune mit senkrechter Gliederung
- lebende standortgerechte Laubgehölz-Hecken
- Laubgehölz-Hecken in Verbindung mit gartenseitigen Drahtzäunen.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1,20 m.

11. Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen - § 91 (1) Nr. 4 und 5 HBO

11.1 Die nicht überbauten (durch Gebäude, Terrassen oder Zuwegungen überdeckten) oder durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten bzw. als offene Vegetationsfläche (z.B. Rasen-/Wiesenfläche) herzustellen.

Die Abdeckung der Vegetationsflächen mit Schotter oder Kies ist unzulässig.

11.2 Die befestigten Flächen und nicht überdachten Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Pflasterung mit mindestens 15 % Fuganteil, Schotterrasen, wassergebundene Decke o. ä.) als teilversiegelte Flächen herzustellen.

Hier von ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer funktionalen Erfordernisse (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad erfordern oder / und wegen ihrer Nutzung eine potenzielle Gefährdung für Boden, Natur und Landschaft darstellen.

11.3 Die auf den privaten Grundstücken liegenden Flächen zur Aufnahme von Wertstoff- und Abfallbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind.

Hinweise

- Schutz des Mutterbodens
Eingriffe in den Boden sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung von baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 (5) BNatSchG, § 44 (1) BNatSchG). Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist die Rodung von Gehölzen für die Baufeldräumung in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen. Es wird empfohlen, die Artenschutzuntersuchung mit zeitlichem Vorlauf vor der Baufeldräumung vorzusehen, da bei positivem Befund eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere zu organisieren und erst danach eine Gehölzfällung zulässig ist.

- Stellplatzsatzung
Im Geltungsbereich gelten die Bestimmungen der Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Fritzlär in der jeweils gültigen Fassung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318).

Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurbereichs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28.05.2018 mit Inkrafttreten vom 07.07.2018.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 201)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 04. September 2020 (GVBl. S. 573).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Stadt Fritzlär (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Absatz 1 BauGB am 02.09.2021 öffentlich bekannt gegeben.

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung in der Zeit vom 13.09.2021 bis einschließlich 15.10.2021 gem. § 3 Absatz 2 öffentlich ausgelegen.

Im gleichen Zeitraum bestand zudem die Möglichkeit, alle erforderlichen Unterlagen der öffentlichen Auslegung auf der Homepage der Stadt Fritzlär einzusehen bzw. herunterzuladen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.09.2021 öffentlich bekannt gegeben.

Satzungsbeschluss
Nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Fritzlär-Ungedanken Nr. 9 für das Gebiet „Ostenbachstraße“ in ihrer Sitzung am 24.02.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fritzlär, 25.02.2022 Der Magistrat der Stadt Fritzlär

Hartmut Spogat
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk
Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Fritzlär-Ungedanken Nr. 9 für das Gebiet „Ostenbachstraße“ entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlär am 24.02.2022 beschlossenen Satzung.

Fritzlär, 23.05.2022 Der Magistrat der Stadt Fritzlär

Hartmut Spogat
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde am 21.07.2022 ortsüblich bekannt gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Fritzlär-Ungedanken Nr. 9 für das Gebiet „Ostenbachstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gemäß § 215 Absatz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 – 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächen-nutzungsplanes und nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Absatz 1 unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Fritzlär, 21.07.2022 Der Magistrat der Stadt Fritzlär

Hartmut Spogat
Bürgermeister

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Bebauungsplan Fritzlär-Ungedanken Nr. 9 'Ostenbachstraße'

beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Maßstab 1 : 500	Februar 2022
------------------------	---------------------

<p style="text-align: center;">Dom- und Kaiserstr. 10 FRITZLÄR</p> <p style="text-align: center;">Magistrat der Stadt Fritzlär Zwischen den Krämen 7 34560 Fritzlär</p>	<p style="text-align: center;">Planverfasser: BAS Büro für Architektur und Stadtplanung</p> <p>Holger Müller Dipl.-Ing., Architekt, Stadtplaner und Städtebauarchitekt</p> <p style="text-align: right;">Querallee 43 34119 Kassel Tel.: 0561 / 7880870 mail@bas-kassel.com</p>
--	---