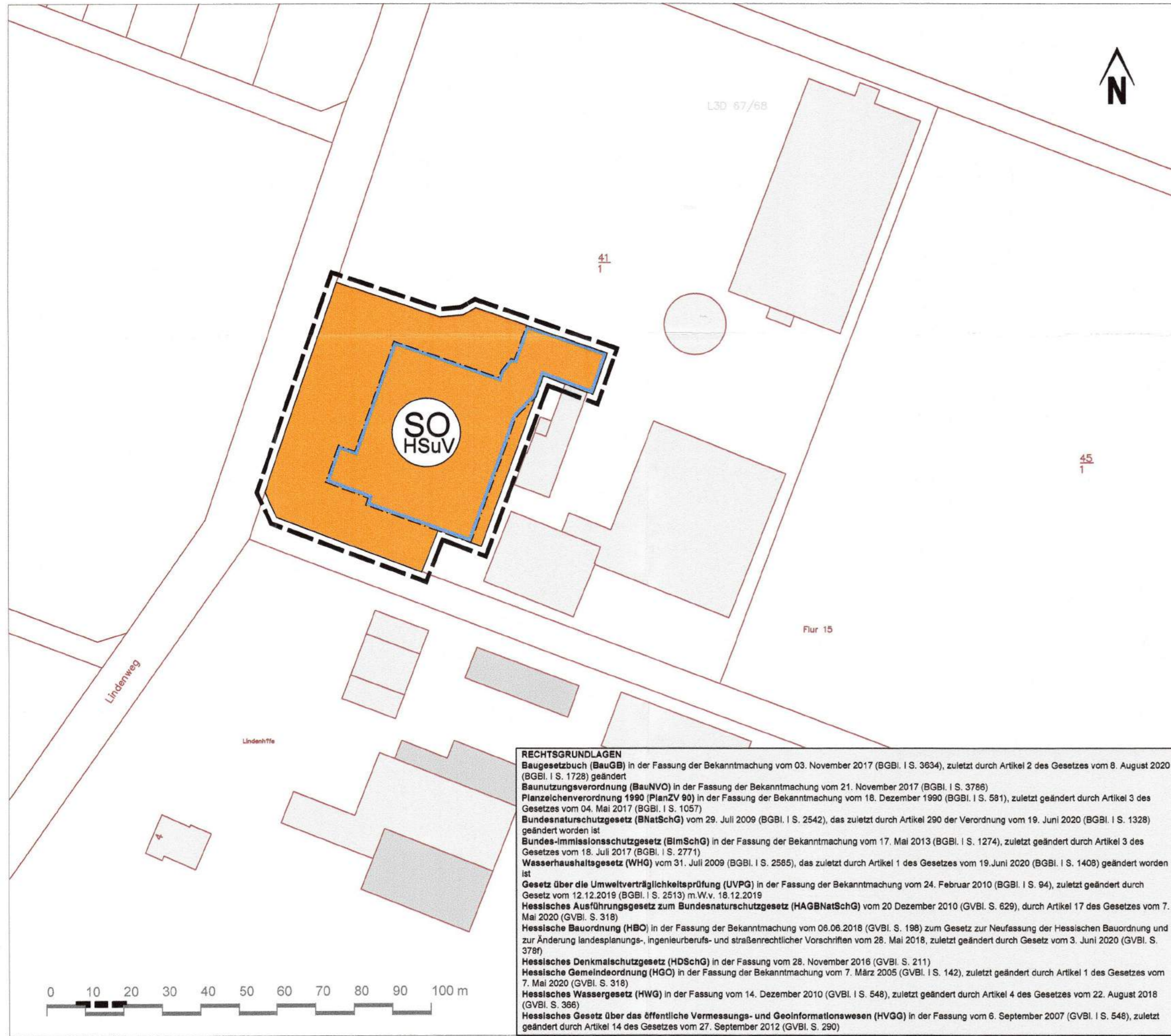


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 591), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 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 (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513) m. Wv. 18.12.2019
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 196) zum Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 376)
Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 386)
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 27. September 2012 (GVBl. S. 290)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB/BauNVO)

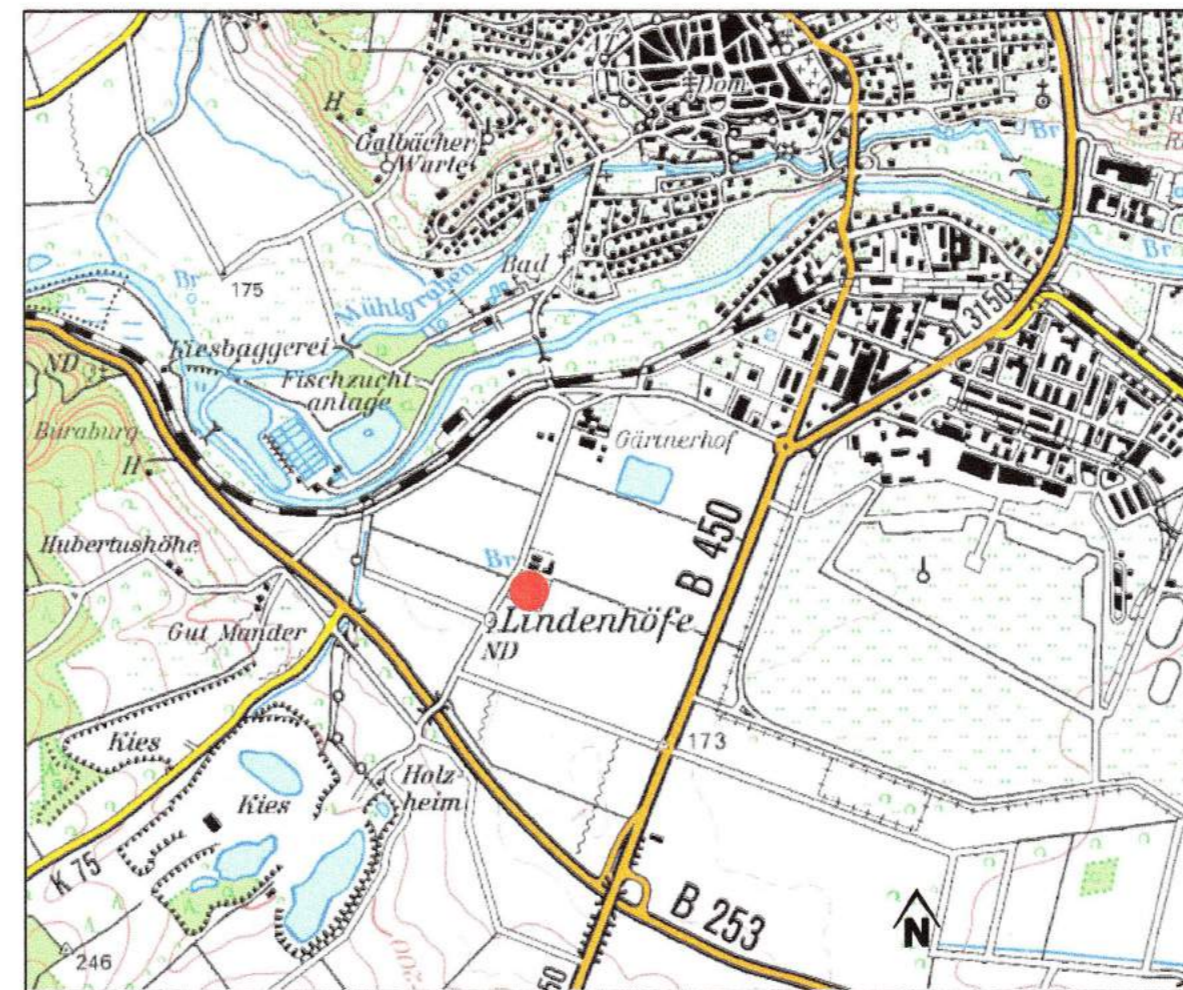
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Sonstiges Sondergebiet, SO "HSuV" - gem. § 11 BauNVO
 Gem. § 11 Abs. 1, 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb" festgesetzt.
 Das „Sondergebiet - Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb“ dient der Unterbringung eines handwerklich geführten Schlacht- und Verarbeitungsbetriebes einschließlich damit eng verbundener Nutzungen.
 Von der Zweckbestimmung des Sondergebiets "Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb" umfasst sind folgende Gebäudenutzungen: Schlachthaus mit Warteställen, Betäubungsraum, Schlachträumen, Konfiskatraum, Kühlhaus/Kühlräume, Produktionsstätte für die Metzgerei (untergeordnet ist auch die Produktion/Verarbeitung weiterer im Rahmen der Landwirtschaft erzeugter Produkte wie z. B. Nudeln im Sondergebiet zulässig), Wurstkammern, Lagerräume, Verpackung und Technik, Büro-, bzw. Verwaltungsräume, sanitäre Anlagen, Umkleidung, Verkaufsfläche für die Direktvermarktung der erzeugten Produkte (untergeordnet sind neben Fleisch- und Wurstwaren auch weitere im Rahmen der Landwirtschaft erzeugte Produkte zulässig), Wohnnutzung für Mitarbeiter sowie Wohnnutzung des Betriebsinhabers mit Familie/Angehörigen.
 Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungsart nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 und 4 BauNVO)
 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet in allen Teilgebieten auf GRZ 0,8 festgesetzt.
 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 Zur Bestimmung der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m festgesetzt. Die Gebäudeoberkante als Maß der maximalen Gebäudehöhe entspricht bei geneigten Dächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss, bei Flachdächern der Oberkante Attikaabschluss. Die Zulässigkeit von Gewerbekaminen und über die Gebäudeoberkante hinausreichende, untergeordnete Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt hiervon unberührt. Als Bezugshöhe wird die Höhe des bestehenden Fertigfußbodens der Bestandsgebäude festgesetzt.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
 Die im Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1 von 3 „Grundriss und Freiflächengestaltung – Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans“ dargestellten vorhandenen Grünflächen mit Baum- bzw. Gehölzbeständen am Nord-, Süd- und Westrand sind dauerhaft zu erhalten, Bäume bzw. Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

HINWEIS: Die in der Baugenehmigung Aktenzeichen B-1411-20-18 enthaltenen naturschutzrechtlichen Nebenbestimmungen haben weiterhin Bestand und sind zu beachten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

- Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Es sind alle Dachformen zulässig, sofern die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Dachflächen können als extensiv begrünte Flächen hergestellt werden.
- Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 Die Außenwandflächen der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen mit landschaftsverträglichen Farben zu gestalten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (bestehend aus Teil 1 von 3: „Grundriss und Freiflächengestaltung – Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans“, Teil 2 von 3: „Ansichten / Schnitte Neubauten“ und Teil 3 von 3: „Gebäudegrundrisse / Nutzung“ - in der Fassung vom Oktober 2020 wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Fritzlär Nr. 8 „Sondergebiet – Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb Lindenweg 7“ (§12 Abs. 3, S. 1 BauGB).



Lageplan, unmaßstäblich

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb" (vgl. Nr. 1 der textlichen Festsetzungen)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - überbaubare Fläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme**
 - Flurgrenzen
 - Flur 2 Flurbezeichnung
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksbezeichnung

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Fritzlär Nr. 8 „Sondergebiet – Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb Lindenweg 7“ wurde am 17.09.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlär beschlossen und am 08.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020, ortsüblich bekannt gemacht am 08.10.2020.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020, Anschriften vom 08.10.2020.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2021 bis einschließlich 29.01.2021, ortsüblich bekannt gemacht am 17.12.2020.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021, Anschriften vom 17.12.2020.

Satzungsbeschluss
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Fritzlär Nr. 8 „Sondergebiet – Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb Lindenweg 7“ wurde am 11.02.2021 gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlär als Satzung beschlossen.

Fritzlär, den 24.02.2021
 Der Magistrat der Stadt Fritzlär

Bürgermeister

Ausfertigung
 Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Fritzlär, den 24.02.2021
 Der Magistrat der Stadt Fritzlär

Bürgermeister

VERMERK ÜBER DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Fritzlär Nr. 8 „Sondergebiet – Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb Lindenweg 7“ wurde am 25.03.2021 gem. § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung ortsüblich bekannt gemacht.
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Fritzlär Nr. 8 „Sondergebiet – Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb Lindenweg 7“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Fritzlär, den 26.03.2021
 Der Magistrat der Stadt Fritzlär

Bürgermeister

Bauleitplanung der Stadt Fritzlär
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fritzlär Nr. 8 „Sondergebiet – Handwerklicher Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb Lindenweg 7“

planungsgruppe
 stadt + land
 Büro für Stadt- und Landschaftsplanung
 Querallee 41, 34 119 Kassel
 Tel.: 0561-26218
 planung@psl-kassel.de
 www.psl-kassel.de

Vorhabenträger:
 Erwin Volke
 Lindenweg 7
 34570 Fritzlär

Datum: Februar 2021

Maßstab: 1 : 1.000