

Gemeinde Fritzlar
 Gemarkung Fritzlar
 Flur 20
 Maßstab 1 : 500

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 24.02.2022 übereinstimmen.

Homberg (Efze), den 8.12.2022, Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) Im Auftrag

Verfahrensvermerke

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53, Gemarkung Fritzlar, 'Hellenweg 9 und 9a' gem. § 2 (1) BauGB am 24.02.2022 beschlossen, öffentlich bekanntgemacht am 14.07.2022.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 26.08.2022 aufgefordert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gem. § 13 (2) BauGB mit Begründung in der Zeit vom 25.07.2022 bis 26.08.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 13 (2) Satz 2 BauGB am 14.07.2022 ortsüblich mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Gemäß § 13 (3) BauGB wurde bekannt gemacht, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar hat den Bebauungsplan Nr. 53, Gemarkung Fritzlar, 'Hellenweg 9 und 9a' am 10.11.2022 als Satzung **beschlossen**.

Fritzlar, den 11.11.2022

 
 Bürgermeister

Die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 53, Gemarkung Fritzlar, 'Hellenweg 9 und 9a' entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar am 10.11.2022 beschlossenen Satzung.

Fritzlar, den 11.11.2022

 
 Bürgermeister


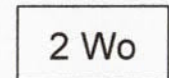
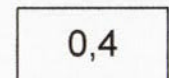
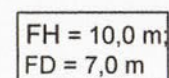
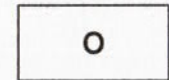
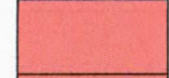

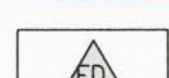


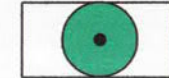
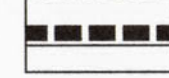
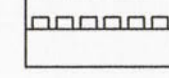

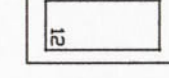
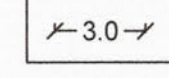
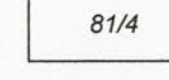
Der Bebauungsplan ist am 02.03.2023 gem. 10 (3) BauGB amtlich mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **rechtsverbindlich**.

Fritzlar, den 03.03.2023

 
 Bürgermeister

1 Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung
-  WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 -  2 Wo - Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude § 9 (1) Nr. 6 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung
-  0,4 - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert (Beispiel) §§ 16 u. 19 BauNVO
 -  FH = 10,0 m, FD = 7,0 m - Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert (Beispiel) § 16 und 18 BauNVO; FH = Firsthöhe, FD = Flachdach
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
-  O - Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
 -  Nicht überbaubare Grundstücksfläche - § 9 (1) BauGB
 -  Baugrenze - § 23 (3) BauNVO
 -  Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 (3) BauNVO
 -  ED - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
4. Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  - Erhaltung: Hecken (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 b BauGB)
 -  ● - Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 b BauGB)
5. Sonstige Planzeichen
-  - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - § 9 (7) BauGB
 -  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 -  Vorhandene Flurstücksgrenzen
 -  Vorhandene Bebauung
 -  - 3,0 - - - - - Bemaßung in Metern -m-
 -  8/14 - Flurstücksbezeichnung (Beispiel)

Beispiel/Erläuterung der 'Nutzungsschablone':

Art der baulichen Nutzung	WA	
Grundflächenzahl	0,4	2 Wo
Bauweise	O	
Firsthöhe in Metern, Flachdach Attika	FH=10,0m, FD=7,0m	

Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
PlanzV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung
HBO: Hessische Bauordnung in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung

Planverfasser im Auftrag des Magistrates der Stadt Fritzlar


 Ingenieurbüro Christoph Henke
 Ökologische Bauleit- und Landschaftsplanung
 Bahnhof Str. 21-32/18 Witzhausen - Tel.: 05542/920310
 Fax: 05542/920309 - Email: info@planung-henke.de

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)
 Allgemeine Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO)
 (1) Entsprechend § 1 (5) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Nutzungen nach § 4 (1) und (2) BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 nicht zulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 (2) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind pro Grundstück und Wohngebäude nur 2 Wohnungen zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 ff. BauNVO)
 (1) In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, und eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.
 (2) Bei Ausbildung eines Flachdaches ist eine maximale Firsthöhe, Höhe der Oberkante der Attika, bis 7,0 m zulässig. Flachdächer werden bei Dachneigungen von gleich oder weniger als 10° festgelegt.
 (3) Außer für Solaranlagen ist bei Flachdachgebäuden oder flachgeneigten Dächern bis 10° ein Überschreiten der maximalen Gebäudehöhe von 7,0 m für Dachaufbauten oder Staffelgeschosse unzulässig.
 (4) Die ausgewiesenen Firsthöhen, Höhe der Oberkante der Attika, sind Maximalwerte und beziehen sich auf die natürlich anstehende Geländeoberfläche.
 (5) Die Firsthöhe wird an der höchsten Stelle der fertigen Dachkonstruktion, bei Flachdächern an der Oberkante der Attika, gemessen.
 (6) Für Solaranlagen gilt bei geneigten Dächern die festgesetzte Firsthöhe als maximale Gesamthöhe, bei Flachdächern darf die festgesetzte Höhe der Attika maximal um 1,5 m überschritten werden.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Gemäß § 22 (2) Satz 1 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt, wobei Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Bei Einzelhäusern werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Bei Doppelhäusern ist einseitige Grenzbebauung zwingend.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 Gemäß § 23 (3) BauNVO sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. § 12, 14 und 19 BauNVO)
 (1) Nebenanlagen für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser i.S. des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Sie sind nicht auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.
 (2) Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, aber nur im Abstand von 5,0 m hinter der Grundstücksgrenze der zugeordneten Erschließungsstraße bis auf Höhe der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Die Grundfläche der Garage muss vollständig innerhalb der Maße liegen.

2.6 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

2.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
 Auf dem Flurstück 206 sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für den Hinterlieger Flurstück 207 zu dulden.

2.8 Regelungen zur Sicherstellung des Einsatzes erneuerbarer Energien und zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) 23 und 24 BauGB)
 Zu errichtende Gebäude müssen mindestens den Anforderungen des KfW Effizienzhauses 55 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 andere erneuerbare Energieträger (z. B. Holz oder Umweltwärme) zu installieren.

2.9 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)
 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 hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

2.10 Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
 (1) Die festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Nachpflanzung zu ersetzen.
 (2) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Gartenanlagen zu gestalten und mindestens 25 % der Flächen mit Sträuchern zu bepflanzen.
 (3) Die Anpflanzungen sind spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der Baumaßnahmen durchzuführen.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit der HBO

3.1 Werbeanlagen
 (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 (2) Leuchtreklame und laufende Schriftbänder sind unzulässig.
 (3) Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Traufhöhe der Gebäude nicht überragen.

3.2 Oberflächengestaltung und Grünordnung
 (1) Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Oberboden fachgerecht zu sichern. Er ist für Pflanzmaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken zu verwenden. Nicht benötigter Boden ist ordnungsgemäß zu lagern. Überschüssige Bodenmassen sind entweder durch Erdmassenausgleich auf dem Grundstück unterzubringen, oder deren sinnvolle Verwendung muss nachgewiesen werden.
 (2) Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind von den Grundstückseigentümern spätestens im darauffolgenden Jahr nach Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.
 (3) PKW-Stellplätze auf den privaten Flächen sowie Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen, Carports auf den privaten Flächen sind, soweit wasserrechtlich zulässig, nur mit Schotter- oder Kiesdecke, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung oder Rasengittersteinen zulässig.

3.3 Solarenergie
 Solaranlagen als Aufdach- bzw. Fassadenanlagen sind zulässig.

4 Hinweise

4.1 Denkmalschutz
 Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzertal 10, 35037 Marburg/Lahn, anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Fritzlar oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Schwalm-Eder erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Bodenfarbungen durch Holzzerstetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.2 Altlasten und Bodenschutz
 Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen, Ausschachtungen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen (z.B. Bodenkontaminationen, geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten), so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Fortsetzung Hinweise

4.3 Heilquellenschutzgebiet
 Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb eines amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes, dem alt-Heilquellenschutzgebiet Fritzlar-Homberg, Schutzzone IV. Der Verordnungstext ist beim Wasserverband Gruppenwasserwerk Fritzlar-Homberg, der Stadt Fritzlar und beim Regierungspräsidium Kassel, Obere Wasserbehörde, einzusehen. Für die Errichtung von baulichen Anlagen ist eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis erforderlich.

4.4 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG
 Vor Umsetzung von Baumaßnahmen ist mit Bezug auf § 44 (5) BNatSchG das Gebiet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stehen der Umsetzung keine entsprechenden Tatbestände entgegen, wenn der vorhandene Teich vor Entfernung auf Amphibien untersucht und entsprechend sach- und fachgerecht ausgeräumt und die Tiere umgesetzt werden.

Pflanzliste und Hinweise für die Begrünung des Plangebietes
 Als Arten kommen heimische standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume in Frage.

Bäume I. Ordnung (Großbäume; Pflanzgröße Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Spitzahorn	Acer platanoides	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winter-Linde	Tilia cordata		

Bäume II. Ordnung (Pflanzgröße: Heister 100-150, 2 xv oder Hochstämme StU mind. 12-14, 3 xv)

Eberesche	Sorbus aucuparia	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Vogelkirsche	Prunus avium
Weißdorn	Crataegus monogyna		

sowie alle vorzugsweise alten heimischen Obstbaumsorten, Hochstamm, mind. StU 10/12

Sträucher (Pflanzgröße 60-100, 2 xv, 1 Strauch pro 2,25 m², Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

Hartriegel	Cornus sanguinea	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Haselnuß	Corylus avellana	Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa		

Geschlittene Hecken (Pflanzgröße 100/150, 3 xv mB, 3 Stck/lfm)

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare		

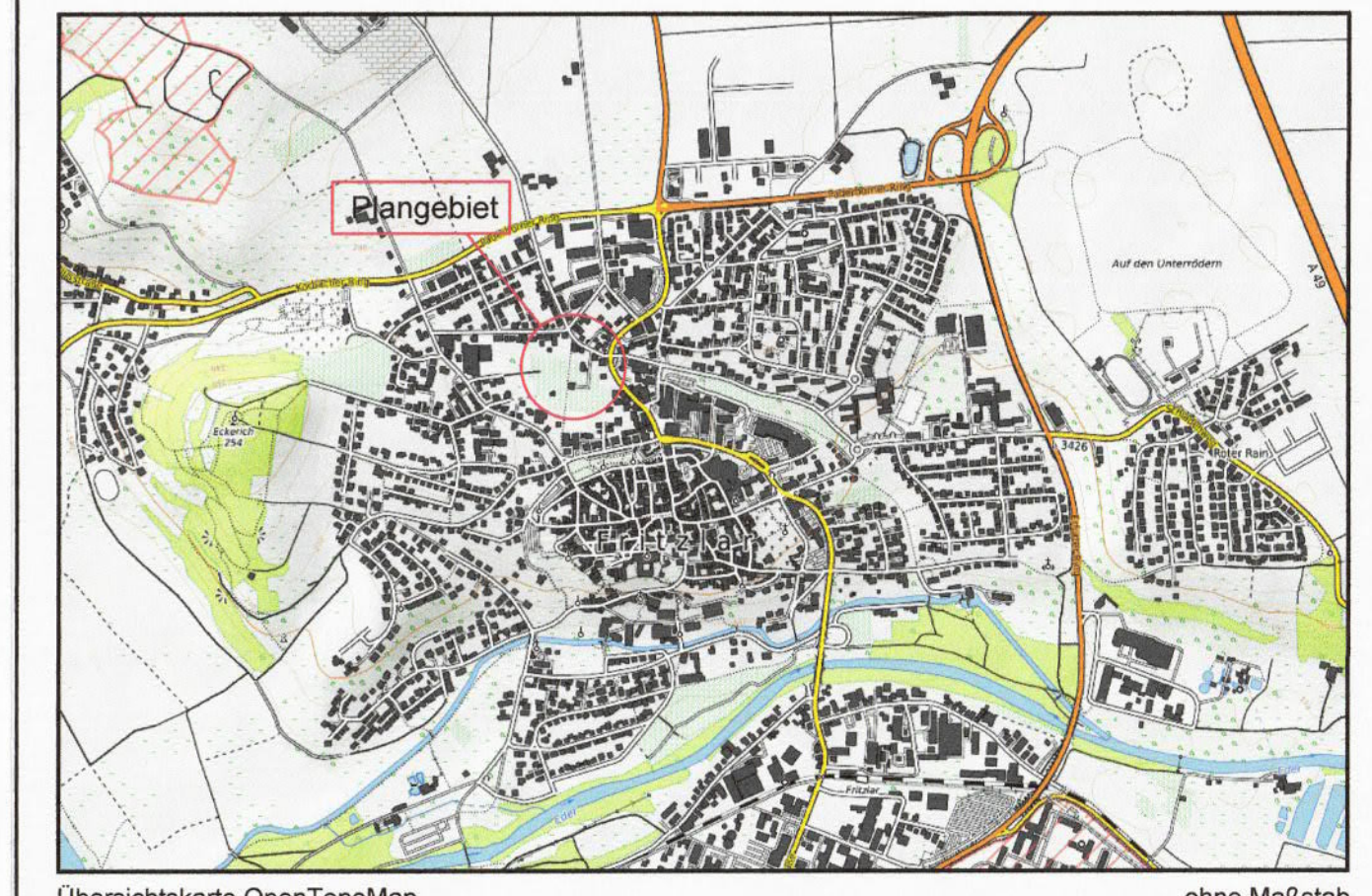
Kletterpflanzen (K = Kletterhilfe notwendig)

Blauregen	Wisteria sinensis (K)	Efeu	Hedera helix
Immergr. Geißbl.	Lonicera henry (K)	Hopfen	Humulus lupulus (K)
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris	Kletterweiß (K)	Parthenocissus tricuspidata
Knöcherich	Polygonum aubertii (K)	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophy. (K)
Wildgeißblatt	Lonicera periclym. (K)	Waldrebe	Clematis montana rub. (K)
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia		



Bebauungsplan Nr. 53 'Hellenweg 9 und 9a' Gemarkung Fritzlar

Maßstab 1 : 500 Stand 11/2022



Übersichtskarte OpenTopoMap ohne Maßstab