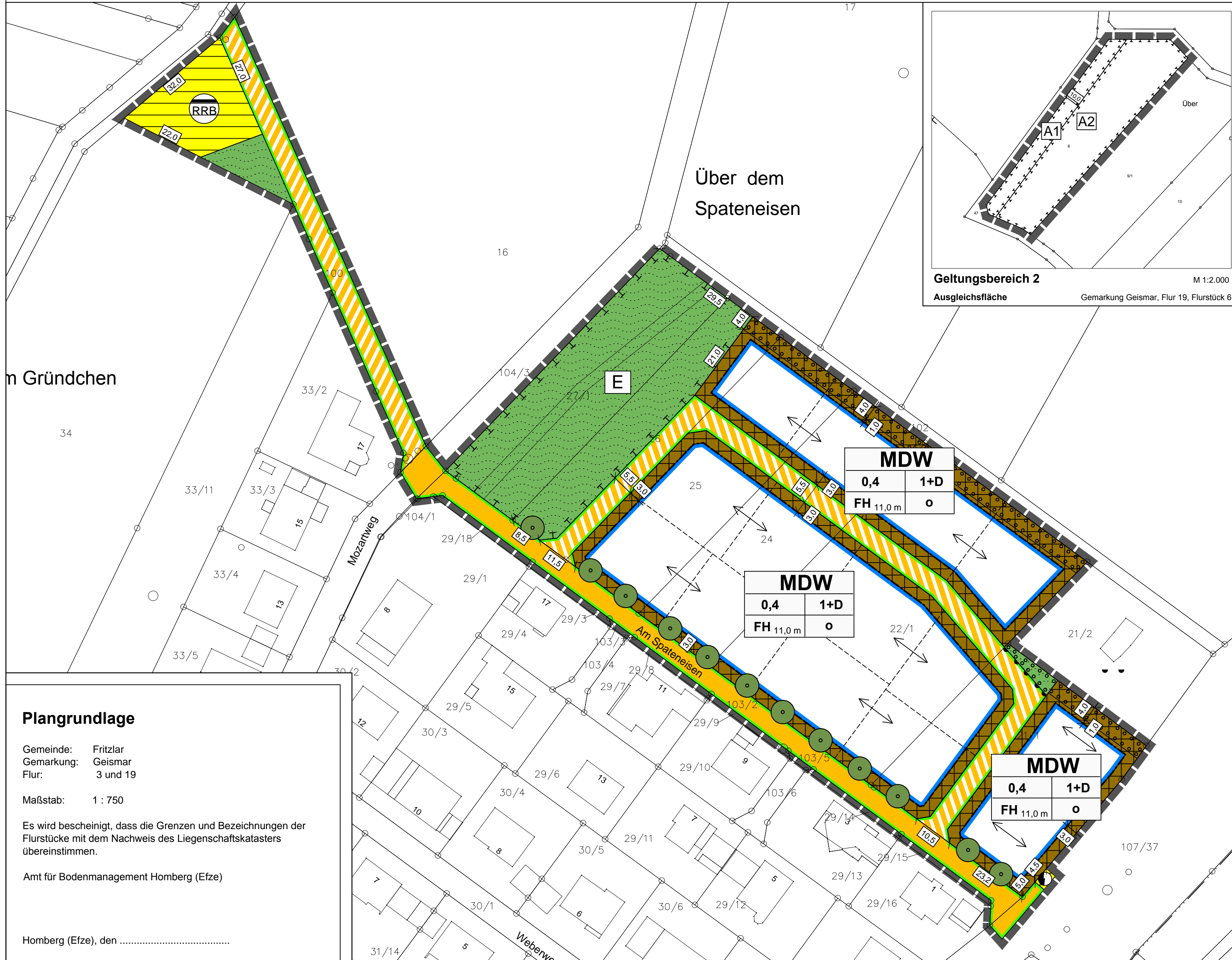


# BEBAUUNGSPLAN NR. 4 STADTTEIL GEISMAR - "Am Spateneisen" -



**Plangrundlage**

Gemeinde: Fritzlar  
Gemarkung: Geismar  
Flur: 3 und 19

Maßstab: 1 : 750

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

Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)

Homberg (Efze), den .....

**LEGENDE**

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB), § 5a BauNVO

|  |                       |     |                        |
|--|-----------------------|-----|------------------------|
|  | Dörfliches Wohngebiet | MDW | Nutzungsschablone      |
|  |                       | 1 2 | 1 Grundflächenzahl GRZ |
|  |                       | 3 4 | 2 Anzahl Geschosse     |
|  |                       |     | 3 max. Gebäudehöhe     |
|  |                       |     | 4 Bauweise o = offen   |

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

Baugrenze

Firstrichung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Regenrückhaltebecken

Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Ausgleichsfläche

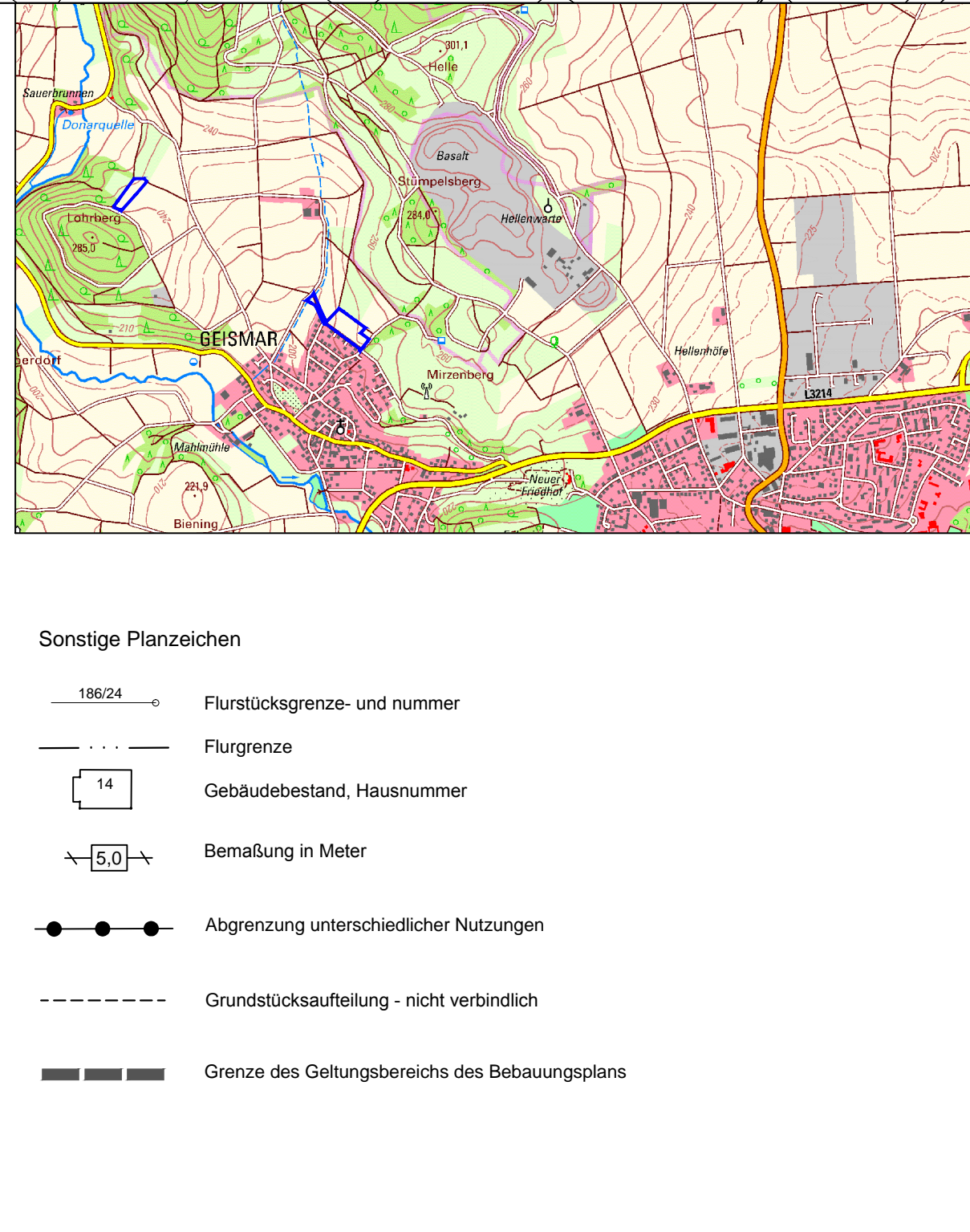
Ausgleichsfläche

Biotopfläche - Erhalt

Ausgleichsfläche

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung von 1 hochstämmigen, klimaresistenten Baumhasel (Corylus colurna)



Sonstige Planzeichen

Flurstücksgrenze- und nummer

Flurgrenze

Gebäudebestand, Hausnummer

Bemaßung in Meter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grundstücksaufteilung - nicht verbindlich

Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5a BauNVO)  
Festgesetzt wird ein Dörfliches Wohngebiet.  
Im Dörflichen Wohngebiet sind gemäß § 5a BauNVO zulässig:  
- Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe, die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.  
Nicht zugelassen sind:  
- sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die in § 5a BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)  
Für das Dörfliche Wohngebiet wird das folgende Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:  
Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Zahl der Vollgeschosse 1 + Dachgeschoss als Vollgeschoss  
Höhe der baulichen Anlagen - Firsthöhe 11,0 m  
Bauweise o = offen

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

**2.1 Höhe der baulichen Anlagen.**  
Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante der natürlichen Geländehöhen (talseitig) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut in Gebäudemitte. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen eine maximale Höhe von 10,0 m nicht überschreiten. Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenoberkante wird mit höchstens 0,50 m über der Geländeoberfläche an der bergseitigen Außenwand festgesetzt.

**3. GRÜNLÄCHEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

**3.1 Grünfläche**  
Auf der Grünfläche E ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Die vorhandenen Freiflächen sind der Sukzession zu überlassen.

**3.2 Ausgleichsfläche A1**  
Die 10 m breiten Ausgleichsfläche ist aus der Nutzung zu nehmen und als Brachfläche zu entwickeln. Hierzu ist sie alle 3 Jahre einmal zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Insbesondere ist aufkommender Gehölzwuchs von der Fläche zu entfernen.

**3.3 Ausgleichsfläche A2**  
Die Ausgleichsfläche A2 ist von Acker- in Grünland umzuwandeln und extensiv, d.h. ohne Düng- und Pflanzenschutzmittel zu bewirtschaften. Die Fläche ist 2mal jährlich zu mähen und das Schnittgut von der Fläche zu entfernen. Alternativ ist auch eine extensive Beweidung zulässig.

**3.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Heckenanpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern vorzunehmen. Es sind mindestens 5 verschiedene Arten zu verwenden. Der Abstand der Sträucher in der Reihe beträgt höchstens 2,0 m. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

**3.5 Stellflächen und Zufahrten**  
Alle Stell- und Lagerflächen sowie Zufahrten im Dörflichen Wohngebiet sind versickerungsfähig herzustellen, sofern Bodengutachten eine Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht ausdrücklich ausschließen.

**3.6 Maßnahmen zum Boden- / Wasserschutz**  
Die Anlage von Kies- oder Schotterbetten ist nicht zulässig (vergleiche B Gestaltungssatzung Nr. 3).

**3.7 Außenbeleuchtung**  
Außerhalb von Gebäuden sind ausschließlich insektenschonende Natriumdampf-Niederdrucklampen (NAV) oder LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind so anzubringen, auszurichten und ggf. abzuschirmen, dass eine Abstrahlung nach oben und auf die angrenzenden Freiflächen soweit wie möglich verhindert wird. Helligkeit und Beleuchtungszeiten sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

**4. REGELUNGEN ZUR SICHERSTELLUNG DES EINSATZES ERNEUERBARER ENERGIEN UND ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 (1) Nr. 23b und 24 BauGB)

**4.1 Einhaltung von Mindeststandards nach GEG**  
Zu errichtende Gebäude müssen den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Vorgaben (Mindeststandard) für die Energieeffizienz von Wohngebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) 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 anderer erneuerbarer Energieträger (z.B. Holz oder Umweltwärme) zu installieren. Näheres wird im Grundstückskaufvertrag geregelt.

**4.2 Nutzung solarer Strahlungsenergie**  
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. Ausnahmsweise können auch andere Maßnahmen zugelassen werden, sofern dadurch nachweislich eine äquivalente CO2-Einsparung erreicht wird.

**5. NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)  
Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und Bodenwasserhaushalt sowie zur Reduzierung des Wasserverbrauchs ist die Dachentwässerung so zu organisieren, dass auf jedem Baugrundstück eine Rückhaltungsmöglichkeit für die Entnahme von Brauchwasser (z.B. die Bewässerung der Grünflächen) besteht. Das Fassungsvermögen wird auf mindestens 0,2 m<sup>3</sup> pro 10 m<sup>2</sup> Dachfläche festgesetzt. Die Regenrückhaltung kann in Form einer Zisterne oder als Rückhalteleiche erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Garten- bewässerung) wird empfohlen.

**6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**6.1 Denkmalschutz**  
Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund entsprechend § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Marburg/Lahn anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Schwalm-Eder-Kreis erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

**6.2 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.

**6.3 Artenschutz**  
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. 5.8 genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Baufeldräumung sind zu beachten.

**6.4 Hinweise zum seniorengerechten Bauen**  
Bei Umsetzung der Planung sollte auf seniorengerechtes Bauen geachtet werden. Insbesondere sollte darauf geachtet werden, dass eine ebenerdige Umsetzung im Vordergrund steht und Treppenstufen etc. nach Möglichkeit vermieden werden. Kies- und Schotterwege sind nicht geeignet beim Vorankommen mit Hilfsmitteln und sollten ebenfalls vermieden werden. Pflastersteine für Wegebau sollten eine glatte Oberfläche haben. Bearbeitete Oberflächen mit Höhen und Tiefen usw. behindern das Fortkommen älterer Menschen mit Rollatoren.

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

**1. Dachgestaltung**  
Als Dachform für die Hauptbaukörper sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Nicht zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer. Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen zulässig. Die farbliche Gestaltung der Dacheindeckungen hat für alle Gebäude und Nebengebäude sowie Garagen und überdachten Stellflächen in roten, rotbraunen, braunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu erfolgen. Ausnahmsweise zulässig sind Gründächer.

**2. Fassaden**  
Zur flächigen Farbgebung sind Farben in gebrochenen Weißtönen bis mittleren erdfarbenen Tönen zu verwenden. Rote Klinkerfassaden sowie ungetönte Holz- oder Blockhausfassaden sind nicht zulässig.

**3. Nicht überbaute Grundstücksflächen, Beschränkung von Steingärten und Steinschüttungen**  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anlage und flächige Abdeckung von verbleibenden Grundstücksflächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Schotter, Wasserbausteine o. ä. (sogenannte Schotter-/ Kiesbeete) 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 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZ 90)
- Hessische Gemeindeordnung
- Hessische Bauordnung (HBO)

in der jeweils gültigen Fassung.

## D BESCHLÜSSE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Auf ihrer Sitzung am **15. Dezember 2022** hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Spateneisen" für den Stadtteil Geismar nach den Grundsätzen des § 13b BauGB gefasst, bekannt gemacht am **12. Januar 2023**.

Nach Entfallen der Rechtsgrundlage zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 13b BauGB mit Wirkung vom 01.01.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar am **26. September 2024** entschieden, den Bebauungsplan im Regelverfahren zu erstellen, und hierzu einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst, öffentlich bekanntgemacht am **10. Oktober 2024**.

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **14. Oktober 2024** bis einschließlich **15. November 2024**, öffentlich bekannt gemacht am **10. Oktober 2024**. Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom **14. Oktober 2024** bis einschließlich **15. November 2024**.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Spateneisen" für den Stadtteil Geismar nebst Begründung und seine Auslegung wurde am ..... durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar beschlossen. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am ..... ortsüblich. Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Bebauungsplan Nr. 4 "Am Spateneisen" für den Stadtteil Geismar in der Stadt Fritzlar wurde nach Erörterung der Anregungen und Bedenken durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Fritzlar, den ..... Der Magistrat

Hartmut Spogat  
(Bürgermeister)

**BEGLAUBIGTE PLANAUFGERTIGUNG**  
Die vorliegende Auffertigung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Am Spateneisen" für den Stadtteil Geismar entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar am ..... beschlossenen Satzung.

Fritzlar, den ..... Der Magistrat

Hartmut Spogat  
(Bürgermeister)

**INKRAFTTRETEN**  
Der Bebauungsplan Nr. 4 "Am Spateneisen" für den Stadtteil Geismar in der Stadt Fritzlar tritt gemäß § 10 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Wochenblatt Nr. .... vom ..... am ..... in Kraft.

Fritzlar, den ..... Der Magistrat

Hartmut Spogat  
(Bürgermeister)

**STADT FRITZLAR**

Schwalm-Eder-Kreis

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4 ST GEISMAR**

**"Am Spateneisen"**

M 1 : 750

Januar 2025

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

**BIL** Büro für Ingenieurbau und Landschaftsplanung  
37213 Witzzenhausen  
Marktstraße 10  
Tel.: 05542/71321 Fax: 72865

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