

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



**Plangrundlage**

Gemeinde: Fritzlar  
Gemarkung: Geismar  
Flur: 3

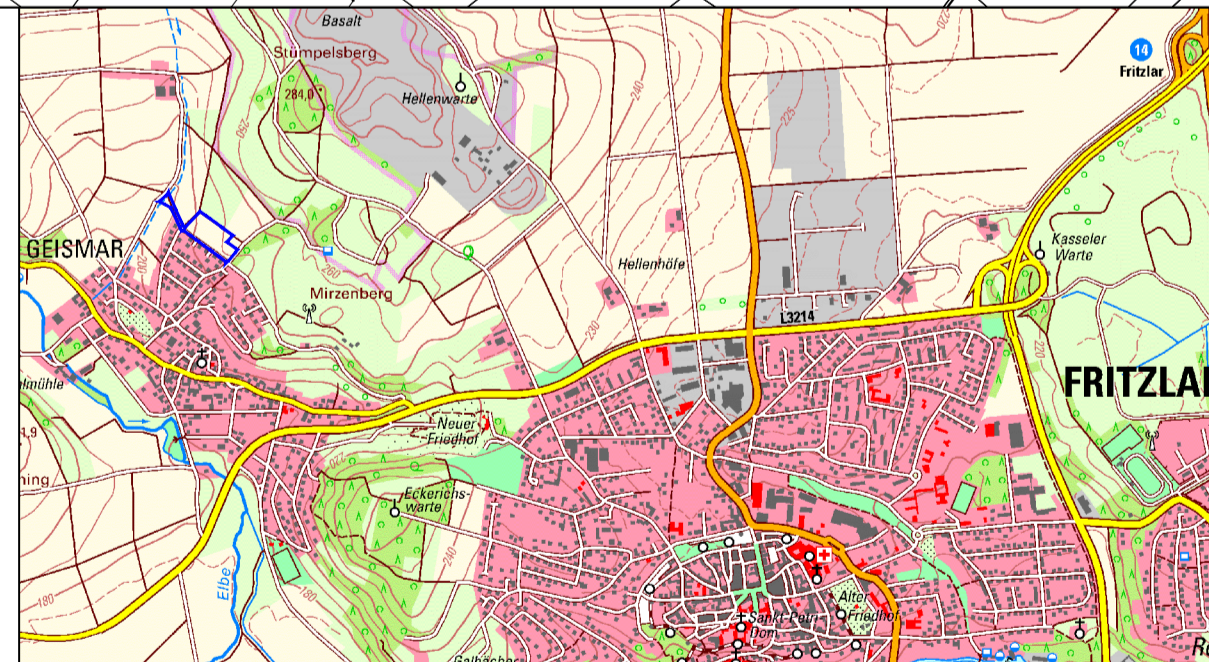
Maßstab: 1 : 750

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   | 1 Grundflächenzahl GRZ |
| 2   | 2 Anzahl Geschosse     |
| 3   | 3 max. Gebäudehöhe     |
| 4   | 4 Bauweise o = offen   |
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- |  |               |
|--|---------------|
|  | Baugrenze     |
|  | Firstrichtung |
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- |  |  |
|--|--|
|  | Straßenverkehrsflächen                                     |
|  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg |
|  | Straßenbegrenzungslinie                                    |
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- |  |                      |
|--|----------------------|
|  | Regenrückhaltebecken |
|--|----------------------|
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- |  |                        |
|--|------------------------|
|  | öffentliche Grünfläche |
|  | Ausgleichsflächen      |
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- |  |  |
|--|--|
|  | Ausgleichsfläche   |
|  | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern                               |
|  | Anpflanzung von 1 hochstämmigen, klima-resistenten 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 Nebenerwerbsbetrieb, 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                     | o                                 |
- 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. GRÜNFLÄCHEN, 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 A1  
Auf der Grünfläche A1 ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Die vorhandenen Freiflächen sind der Sukzession zu überlassen oder alternativ 2mal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.
- 3.2 Grünfläche A2  
Auf der Grünfläche A2 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Hierzu ist sie mit hochstämmigen Obstgehölzen alter, lokaler Kultursorten im Abstand von 8 x 8 m zu bepflanzen. Die vorhandene Freifläche ist 2mal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Der 1. Schnitt soll nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Eine Düngung oder Behandlung mit chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf der Fläche ist nicht zulässig.
- 3.3 Grünfläche A3  
Auf der Grünfläche A3 ist auf 40 % der Fläche eine Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Anpflanzung ist in Gruppen mit je zwei Bäumen und 10 Sträuchern vorzunehmen, die gleichmäßig über die Fläche verteilt sind. Die vorhandenen Freiflächen sind der Sukzession zu überlassen oder alternativ 2mal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.
- 3.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Auf der Fläche 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 insektenchonende 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 Bauherrenhaftung hat im Rahmen der Planung von Bauvorhaben gegenüber der Stadt Fritzlar den Energie- und Wärmeschutz nachzuweisen, 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 Solarwärme Kollektoren 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 CO<sub>2</sub>-Einsparung erreicht wird.
- 4.3 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 Rückhaltebecken erfolgen. Die Nutzung des Niederschlagswassers in technisch und rechtlich zulässiger Form (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) wird empfohlen.
- 4.4 NACHRICHTLICHE HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 20 Denkmalschutzgesetz)  
6.1 Denkmalschutz (§ 20 Denkmalschutzgesetz)  
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, Bodenfarbungen durch Holzsetzungen, 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. 5.2 genannten artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Baufeldräumung sind zu beachten. Alle Gehölze sind unmittelbar vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Brut- oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG) im Vorfeld abzuwehren zu können. Sollten Brut- oder Ruhestätten festgestellt werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

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

- 1. Dachgestaltung**  
Als Dachform für die Hauptbaukörper sind Satteldächer und Pultdächer zulässig. Nicht zulässig sind Walmdächer und Kruppelwalmdächer. 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-/Kiesbetten) 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 Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 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 ..... entschieden, den Bebauungsplan im Regelverfahren zu erstellen, und hierzu einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst, öffentlich bekanntgemacht am .....

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

**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 PLANAUSFERTIGUNG**  
Die vorliegende Ausfertigung 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 Wochenpiegel 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 Juli 2024

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

**BIL** Büro für Ingenieurbio-logie und Landschaftsplanung  
37213 Witzzenhausen Markt-gasse 10 Tel.: 05542/71321 Fax: 72865  
37085 Göttingen Heinz-Hilpert-Str. 12 Tel./Fax: 0551 / 4898294