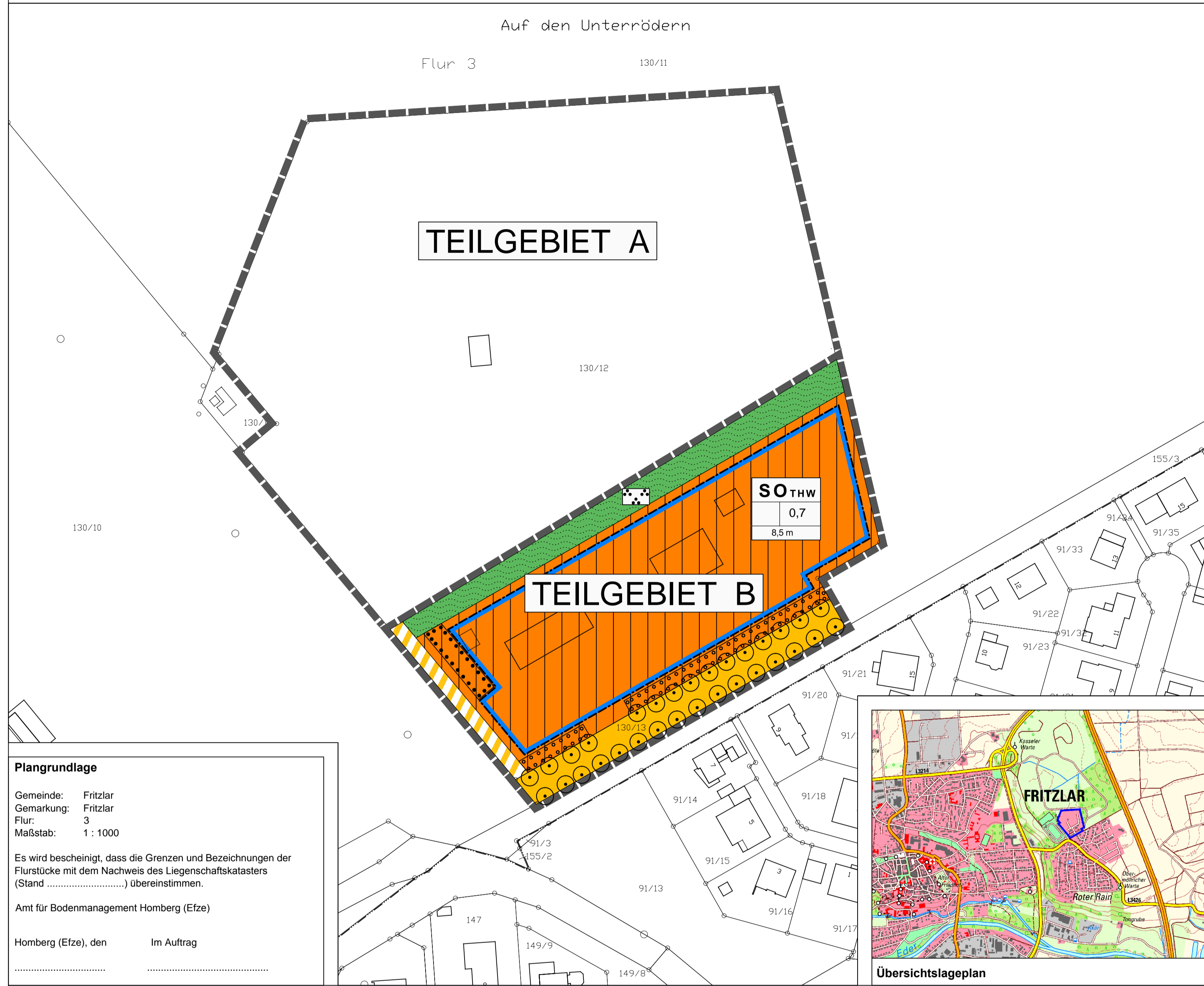
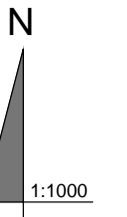


# BEBAUUNGSPLAN NR. 47B DER STADT FRITZLAR "AUF DEN UNTERRÖDERN"



**Plangrundlage**  
Gemeinde: Fritzlar  
Gemarkung: Fritzlar  
Flur: 3  
Maßstab: 1 : 1000  
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand ..... ) übereinstimmen.  
Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze)  
Homberg (Efze), den ..... Im Auftrag

- LEGENDE**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB, § 11, 16-21 BauNVO)
- Sondergebiet Technisches Hilfswerk (THW)
- | Nutzungsschablone                                     |
|---|
| 1 SO - Sondergebiet                                   |
| 2 Grundflächenzahl                                    |
| 3 Mindesthöhe / maximale Höhe der Photovoltaikanlagen |
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zuwegung zum Solarpark
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
  - Brachstreifen

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Flächen zum Erhalt von Gehölzen
  - Erhalt von Bäumen - Kastanienallee  
Darstellung schematisch, Bäume nicht eingemessen
- Sonstige Planzeichen
- Gemeinde-, Gemarkungs- und Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - 48/1 Flurstücksnummer
  - Bemaßung in Meter
  - Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie seiner beiden Teilgebiete

- C RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
  - Hessische Gemeindeordnung
  - Hessische Bauordnung (HBO)
- in der jeweils gültigen Fassung.

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. BEDINGTE FESTSETZUNGEN**  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

**2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)  
Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet Technisches Hilfswerk (THW) gemäß § 11 BauNVO.  
Im Sondergebiet Technisches Hilfswerk THW zulässig sind ausschließlich bauliche Anlagen zum Betrieb eines THW Ortsverbandsgebäudes für den THW Stützpunkt Fritzlar entsprechend der bundesweiten Musterplanung sowie deren erforderliche Nebengebäude.

**3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)  
Für das Sondergebiet Technisches Hilfswerk (THW) wird das folgende Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:  
Grundflächenzahl GRZ 0,7  
Maximale Höhe der baulichen Anlagen 8,5 m

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dürfen die Oberkanten der baulichen Anlagen die oben genannten maximalen Höhen nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche. Geringfügige Überschreitungen der maximalen Höhen aufgrund von Bodenebenenheiten sind zulässig.

**4. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE** (§ 14, 23 (5) BauNVO, § 44 HBO)  
Nebenanlagen sowie innerbetriebliche Wege und Stellflächen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

**5.1 Grünflächen - Brachflächen**  
Auf der im Plan verzeichneten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Brachfläche ist eine sukzessive Vegetationsentwicklung zuzulassen. Aufkommender Gehölzbewuchs ist zu entfernen, vorhandene Gehölze sind zu entfernen. Die Flächen sind alle 1-2 Jahre einmal zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Der Einsatz eines Mulchers ist nicht zulässig. Zulässig ist auf der Fläche die Anlage einer befestigten, 3 m breiten Feuerwehrzufahrt zum Eingang des angrenzenden Solarparks. Die Zufahrt ist am nördlichen oder südlichen Rand der Grünfläche anzulegen. Als Befestigung ist begrünter Schotterrasen zulässig, der hinsichtlich der Tragfähigkeit für Feuerwehrfahrzeuge ausgelegt ist.

**5.2 Flächen mit Pflanzbindungen - Gehölzanzpflanzung**  
Auf den im Plan verzeichneten Flächen mit Pflanzbindungen - Gehölzanzpflanzung sind Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Anzupflanzen sind 2-reihige Hecken aus Normalsträuchern, wobei mindestens 6 verschiedene Arten in ausgewogenem Mischungsverhältnis einzubringen sind. Alle 8 m ist zusätzlich ein Laubbaum mit einem StU 12-14 cm oder größer anzupflanzen. Der Abstand der Gehölzreihen beträgt 1,5 m - 2,0 m, die Sträucher sind versetzt zu pflanzen. Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten, eine 1-jährige Fertigstellungs- und 2-jährige Entwicklungspflege ist sicherzustellen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Für sämtliche Bepflanzungsmaßnahmen gelten die Vorschriften der DIN 18915 (Herstellung von Vegetationsschichten) und 18916 (Pflanzgruben). Weiterhin sind die Qualitätsbestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BDB) in der Qualität A zu beachten. Die Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung bei der Stadt anzugehen.

**5.3 Flächen mit Pflanzbindungen - Erhalt von Gehölzen**  
Auf der im Plan verzeichneten Fläche mit Pflanzbindungen - Erhalt von Gehölzen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

**5.4 Bauzeitbeschränkung**  
Die Bauarbeiten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode (01. März bis 30. September) beginnen. Gehölze dürfen ebenfalls nur außerhalb dieses Zeitraums entfernt werden.

**5.5 Maßnahmen zum Schutz und zur Förderung von Fledermäusen, Reptilien und Amphibien**  
Vor einem Abriss der auf der Eingriffsfäche stehenden Gebäude sind diese auf mögliche Fledermausquartiere hin zu untersuchen.

In den Randbereichen des Geltungsbereiches sind zur Förderung einwandernder Reptilien und Amphibien auf der Planungsfläche in den im Plan verzeichneten Bereichen insgesamt 8 neue Versteckmöglichkeiten in Form von Stein- und Totholzhaufen auf der Fläche anzulegen. Die Stein- und Totholzhaufen sollen eine Mindestgröße von jeweils 1,5 x 1,5 m und eine Höhe von 1 m aufweisen. Weiterhin sind an den neuen Gebäuden mindestens 5 Fledermauskästen anzubringen.

Sofern Bauarbeiten auf der Fläche des Geltungsbereiches auch außerhalb des unter Pkt. 5.4 genannten Zeitraums stattfinden, sind geeignete Schutzzaune um den Eingriffsbereich so zu installieren, dass keine Reptilien und Amphibien bis zum Ende der Bauarbeiten auf die Fläche einwandern können. Die Zäune sind alle 2-3 Tage zu kontrollieren.

**5.6 Ausgleichsmaßnahmen**  
Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung BNatSchG sind auf dem externen, nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück Gemarkung Fritzlar, Flur 3 Nr. 130/11 zu erbringen. Hierzu sind auf der Fläche in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises mindestens 5 Amphibientümpel mit einer Mindestgröße von je 100 m<sup>2</sup> so anzulegen, dass eine dauerhafte Wasserführung gewährleistet ist. Alternativ können für zwei anzulegende Tümpel je zwei vorhandene Tümpel im Verlandungsstadium nach Absprache mit der UNB saniert werden. Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der Bauarbeiten der Unteren Naturschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises nachzuweisen.

**5.7 Außenbeleuchtung**  
Außenbeleuchtung 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.

**5.8 Maßnahmen zum Bodenschutz**  
Bei der Bauausführung sind in Bezug auf Befahrung und Bearbeitung des Bodens die fachlichen Grundsätze der DIN 19731, 18915 und 19639 in Verbindung mit dem vom hessischen Umweltministerium herausgegebenen Infoblatt "Bodenschutz für Bauausführende" (HMUKLV 2018) zu beachten und umzusetzen. Bodenarbeiten dürfen nicht auf zu feuchten oder nassen Böden ausgeführt werden. Sie dürfen nur bei einer Witterung sowie bei Bodenverhältnissen durchgeführt werden, die eine starke Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen ausschließt.

Die im Sondergebiet vorhandenen Bodenversiegelungen durch Gebäude oder Wegebefestigungen sind vor Beginn der Bauarbeiten zu entfernen und - sofern sie nicht wieder überbaut werden sollen - durch Mutterboden zu ersetzen.

**5.9 Stellflächen**  
Erforderliche Stellflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.

**6. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 21 Denkmalschutzgesetz)

**6.1 Denkmalschutz**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDschG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDschG erforderlich werden. Hinweise auf Bodendenkmäler geben: alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzerst- zungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

**6.2 Bodenschutz**  
Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um den Altstandort ehemaliger Standortübungsplatz „Kasseler Warte“. Ergeben sich im Zuge der Bauausführung / Bodeneingriffe Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenverände- rungen, welche einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Dezernat 31.1 Altlasten, Bodenschutz des Regie- rungspräsidiums Kassel zwecks Absprache weiterer Maßnahmen unverzüglich zu informieren.

**6.3 Heilquellenschutzgebiet**  
Das Plangebiet liegt innerhalb der qualitativen Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Wildungen. Die Verbote der Verordnung vom 22.06.1977 (St.Anz. 31/1977, S. 1543) sind zu beachten.

**6.4 Durchführungsvertrag**  
Zum Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47B "Auf den Unterrödern" besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Fritzlar und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und zu beachten sind.

## B GESTALTUNGSSATZUNG

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB, §§ 9, 91 HBO)

- Dacheindeckung**  
Die Dacheindeckung der Hauptgebäude ist als Grundach auszuführen.
- 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-/ Kiesbete) 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.

## D VERFAHRENSVERMERKE

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Auf ihrer Sitzung am **09. November 2023** hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar den Beschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47B "Auf den Unterrödern" in der Stadt Fritzlar gefasst, öffentlich bekannt gemacht am .....

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **11. Dezember 2023** bis einschließlich **12. Januar 2024**, öffentlich bekannt gemacht am .....

Das Einholen der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **27. November 2023** bis einschließlich **30. Dezember 2023**.

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47B "Auf den Unterrödern" nebst Begründung und Umweltbericht und seine Auslegung wurde am ..... durch die Stadtverordneten- versammlung der Stadt Fritzlar beschlossen. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am ..... ortsüblich. Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

**BEGLAUBIGTE PLANAUSFERTIGUNG**  
Die vorliegende Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47B "Auf den Unterrödern" entspricht der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fritzlar am ..... beschlossenen Satzung.

Fritzlar, den ..... Der Magistrat  
Hartmut Spogat  
(Bürgermeister)

**INKRAFTTRETEN**  
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47B "Auf den Unterrödern" in der Stadt Fritzlar tritt gemäß § 10 BauGB mit der amtlichen Bekanntmachung im Wochenspiegel Nr. .... vom ..... am ..... in Kraft.

Fritzlar, den ..... Der Magistrat  
Hartmut Spogat  
(Bürgermeister)

**S T A D T F R I T Z L A R**

Schwalm-Eder-Kreis

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 47**  
**"Auf den Unterrödern" - Teilgebiet B**  
**Sondergebiet Technisches Hilfswerk (THW)**

M 1 : 1000 März 2024

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

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

37085 Göttingen  
Heinz-Hilpert-Straße 12  
Tel./Fax: 0551 / 498294