

Weitere Festsetzungen zu den Inhalten des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB sowie Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB
- Zulässige Emissionskontingente Le., fagsüber und nachts gem. § 1 Abs. 4 BauVO

Zu den v. g. Emissionskontingenten gelten folgende Zusatzkontingente Le.:

Teilfläche (TF)	Le. tagsüber in dB(A)/m ²	Le. nachts in dB(A)/m ²
TF 1	53	35
TF 2	56	40
TF 3	56	40
TF 4	56	40
TF 5	62	44

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB sowie Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB**
 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind der Tabelle „Zulässige Nutzungen Städtebauliche Werte“ zu entnehmen.

2. **Zulässige Emissionskontingente Le., fagsüber und nachts gem. § 1 Abs. 4 BauVO**
 Zum Schutz der angrenzenden Bebauung südlich der Landesstraße 3214 und der im angrenzenden Industriegebiet vorliegenden Bebauung sind hinsichtlich der maximal zulässigen Schallemission in 5 Teilflächen (TF) gegenüber der Tagesgrenz (60,00 - 22,00 UH) und der Nachtgrenz (52,00 - 26,00 UH) von der Emissionskontingente Le. in dB(A) pro m² festgesetzt.

3. **Private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**
 Die privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (F1) sind im Anhang des folgenden Bebauungsplans festzusetzen. Die Flächen F2 (südlicher Teil) und F3 sind als geschlossene Feldgehölzflächen anzulegen. Zum Aufbau eines strukturreichen Waldes bzw. einer Feldgehölzfläche sind der südwestliche Teil der Fläche F2 sowie die nördliche Fläche F1 den angrenzenden Wäldern vorzuziehen. Zum Aufbau eines Strauchrandes sind die Gehölzstreifen innerhalb mit Sträuchern und Pflanzgehölzen zu bepflanzen. In nach Gebäuden sind 1,0 - 2,5 Junggehölze pro m² zu pflanzen. In der Zone zum Waldbereich ist eine widerstandsfähige Bestockung durch Bäume 1. Ordnung (pro 10 m² 1 Baum) und 2. Ordnung (pro 1,0 - 8 m² 1 Baum) vorzuziehen. Bei der Pflanzung sind Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

4. **Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB**
 Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der folgenden Regelung von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Pflanzstandard 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 20 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 veredelt, Höhe > 2,0 m) und pro 100 m² Pflanzfläche 1 Hochstamm (H. Ordnung, STU 12/14 cm) zu pflanzen.

5. **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche**
 Die im Plan gemäß § 9 (1) 21 festgesetzten Bedingungen für Baumstände sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14,0 m betragen. Der gewässrige Standort kann gegenüber der Pflanzstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

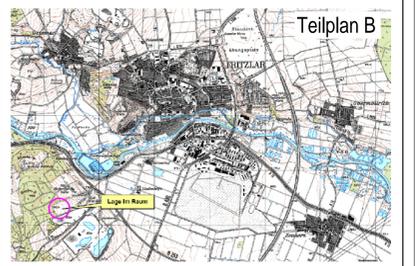
6. **Ausführungszeitraum**
 Die festgesetzten Grünanpflanz- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abstände sind innerhalb von zwei Pflanzjahren gleichmäßig zu ersetzen. Im Rahmen von Neuanpflanzungen sind die nach dem Hessischen Landschaftsgesetz (LandschG) in § 38 bis 40 vorgeschriebenen Einzelstadien u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzusetzen.

7. **Stellplätze**
 Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind auf eigenem Grundstück gemäß nachfolgender Tabelle über Stellplätze und Garagen sowie Anstellplätze für Fahrräder der Stadt Fritzlar anzulegen und zu bepflanzen.

8. **Oberrandenbefestigung**
 Eine wasserundurchlässige Befestigung privater Stellplatzflächen mit Asphalt oder Beton ist unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für gewerblich genutzte Hauptzufahrten, Bestandsflächen, Ladestellen sowie Container-Platzflächen. Stellplätze sind mit einem geeigneten kuh- und wasserundurchlässigen Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausstattungen erforderlich sind.

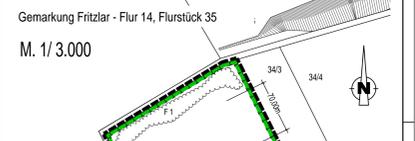
9. **Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Die im Plan festgesetzten Bedingungen für Baumstände sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14,0 m betragen. Der gewässrige Standort kann gegenüber der Pflanzstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

10. **Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:**
 → Baugesetzbuch (BauGB)
 → Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 → Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)



Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB für die Ausgleichsfläche B.

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB sowie Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB**
 Die Ausgleichsfläche B ist als Grünfläche zu festsetzen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen. Entlang der äußeren Randzone sind die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzflächen mehrfach mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Zur Förderung von Natur und Landschaft sind die Gehölzstreifen zu unterbrechen. Die Flächen F2 (südlicher Teil) und F3 sind als geschlossene Feldgehölzflächen anzulegen. Zum Aufbau eines strukturreichen Waldes bzw. einer Feldgehölzfläche sind der südwestliche Teil der Fläche F2 sowie die nördliche Fläche F1 den angrenzenden Wäldern vorzuziehen. Zum Aufbau eines Strauchrandes sind die Gehölzstreifen innerhalb mit Sträuchern und Pflanzgehölzen zu bepflanzen. In nach Gebäuden sind 1,0 - 2,5 Junggehölze pro m² zu pflanzen. In der Zone zum Waldbereich ist eine widerstandsfähige Bestockung durch Bäume 1. Ordnung (pro 10 m² 1 Baum) und 2. Ordnung (pro 1,0 - 8 m² 1 Baum) vorzuziehen. Bei der Pflanzung sind Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.



2. **Zulässige Emissionskontingente Le., fagsüber und nachts gem. § 1 Abs. 4 BauVO**
 Zum Schutz der angrenzenden Bebauung südlich der Landesstraße 3214 und der im angrenzenden Industriegebiet vorliegenden Bebauung sind hinsichtlich der maximal zulässigen Schallemission in 5 Teilflächen (TF) gegenüber der Tagesgrenz (60,00 - 22,00 UH) und der Nachtgrenz (52,00 - 26,00 UH) von der Emissionskontingente Le. in dB(A) pro m² festgesetzt.

3. **Private Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB**
 Die privaten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (F1) sind im Anhang des folgenden Bebauungsplans festzusetzen. Die Flächen F2 (südlicher Teil) und F3 sind als geschlossene Feldgehölzflächen anzulegen. Zum Aufbau eines strukturreichen Waldes bzw. einer Feldgehölzfläche sind der südwestliche Teil der Fläche F2 sowie die nördliche Fläche F1 den angrenzenden Wäldern vorzuziehen. Zum Aufbau eines Strauchrandes sind die Gehölzstreifen innerhalb mit Sträuchern und Pflanzgehölzen zu bepflanzen. In nach Gebäuden sind 1,0 - 2,5 Junggehölze pro m² zu pflanzen. In der Zone zum Waldbereich ist eine widerstandsfähige Bestockung durch Bäume 1. Ordnung (pro 10 m² 1 Baum) und 2. Ordnung (pro 1,0 - 8 m² 1 Baum) vorzuziehen. Bei der Pflanzung sind Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

4. **Private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB**
 Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der folgenden Regelung von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (Pflanzstandard 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 20 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 veredelt, Höhe > 2,0 m) und pro 100 m² Pflanzfläche 1 Hochstamm (H. Ordnung, STU 12/14 cm) zu pflanzen.

5. **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrünfläche**
 Die im Plan gemäß § 9 (1) 21 festgesetzten Bedingungen für Baumstände sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14,0 m betragen. Der gewässrige Standort kann gegenüber der Pflanzstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

6. **Ausführungszeitraum**
 Die festgesetzten Grünanpflanz- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abstände sind innerhalb von zwei Pflanzjahren gleichmäßig zu ersetzen. Im Rahmen von Neuanpflanzungen sind die nach dem Hessischen Landschaftsgesetz (LandschG) in § 38 bis 40 vorgeschriebenen Einzelstadien u. a. für Sträucher und lebende Hecken einzusetzen.

7. **Stellplätze**
 Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sind auf eigenem Grundstück gemäß nachfolgender Tabelle über Stellplätze und Garagen sowie Anstellplätze für Fahrräder der Stadt Fritzlar anzulegen und zu bepflanzen.

8. **Oberrandenbefestigung**
 Eine wasserundurchlässige Befestigung privater Stellplatzflächen mit Asphalt oder Beton ist unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für gewerblich genutzte Hauptzufahrten, Bestandsflächen, Ladestellen sowie Container-Platzflächen. Stellplätze sind mit einem geeigneten kuh- und wasserundurchlässigen Belag zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausstattungen erforderlich sind.

9. **Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 Die im Plan festgesetzten Bedingungen für Baumstände sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14,0 m betragen. Der gewässrige Standort kann gegenüber der Pflanzstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden.

10. **Rechtsgrundlagen in der zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:**
 → Baugesetzbuch (BauGB)
 → Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 → Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

Zulässige Nutzungen

- Industriegebiet (GI)
- Gewerbegebiet (GE)
- Verkehrsfläche (V)
- Grünfläche (G)
- Teilfläche (TF)

Städtebauliche Werte

Werte	a
Bauweise gem. § 22 BauNVO	a
Maximal zulässige Grundfläche (GRZ) gem. § 19 Abs. 1 BauNVO	0,8
Maximal zulässige Baumanzahl (BMZ) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO	10,0
Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO	20,00

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet, Gewerbegebiet
- Baugrenzen: Baugrenze mit Bezugslinie
- Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche, Fußweg
- Grünflächen: Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB, Öffentliche Verkehrsgrünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses: Regenschuldfächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Baum Neupflanzung
- Sonstige Planzeichen: Grenze des städtischen Geltungsbereichs, Flurgrenze, Flurstücksgrenze, vordringend, Flurstücksgrenze, geplant, Nummer der Grünfläche, Nummer der mit Emissionskontingenten belegten Teilfläche (TF), Immissionspunkt, z.B. (IP 1)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (1) 4 BauGB in Verbindung mit § 21 Hessische Bauordnung (HBO)

- Stellplätze
- Werbeanlagen
- Oberrandenbefestigung

Empfehlungen/ Hinweise

- Sicherung von Bodendenkmälern
- Altlasten/ Bodenschutz
- Regenwasserumleitung
- Heilquellen/ Schutzgebiete

Präambel

Aufgrund der in den §§ 1 Abs. 3 und des § 10 BauGB hat die Stadt Fritzlar den Bebauungsplan Nr. 38 „Interkommunales Industriegebiet Fritzlar Nord“ beauftragt und die Planung und den notwendigen baulichen Festsetzungen, sowie den notwendigen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 02.04.2009 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 „Interkommunales Industriegebiet Fritzlar Nord“ genehmigt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 02.12.2009 öffentlich bekannt gegeben.

Öffentliche Auslegung
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.11.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 „Interkommunales Industriegebiet Fritzlar Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 02.12.2009 öffentlich bekannt gegeben. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung einschließlich Umweltbericht, sowie bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 14.12.2009 bis 14.01.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Satzungsbeschluss
 Nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan Nr. 38 „Interkommunales Industriegebiet Fritzlar Nord“ mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung in seiner Sitzung am 11.02.2010 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Bekanntmachung Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss wurde am 11.02.2010 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweis zur Bekanntmachung
 Gem. § 214 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 beschriebene Verletzung der dort beschriebenen Verfahren- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bauantrags und des Flächenutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beschriebene Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 216 Abs. 1 unberücksichtigt werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des zu Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

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

Stadt Fritzlar, Kernstadt
 Bebauungsplan Nr. 38 „Interkommunales Industriegebiet Fritzlar Nord“



Büro für Stadtbaugesetze
 Dipl.-Ing. Helmut Meißner, Stadtbaugesetz, Stadtplatz 7, 34363 Ederlinde, Tel. 05665 969 0110 - Fax 05665 969 0113 - mail: messner.sbw@online.de