

Stadt Schlitz, Stadtteil Fraurombach

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fraurombach -

1. Erweiterung Teilfläche Nord“ - 3. Änderung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.02.2023 (GVBl. S. 90, 93),
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473, 475),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr.32).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
OKGeo. Oberkante Gebäude, Bezugspunkt: OKEGRFB
max. Schall 65/50 maximal zulässige Schalleistung Tag/Nacht

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier:
Parkfläche für LKWs (Privat)
Betriebszufahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität
Löschwasserzisterne
Grünflächen
Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
Grünstreifen im Bereich der Versorgungsstrasse

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Entwicklungsziel: Sukzessionsfläche
Sonstige Planzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne
Baubeschränkungszone

Nachrichtliche Übernahmen

Ferngasstrasse mit Schutzstreifen je 5 m (unterirdisch, nicht eingemessen)
Telekommunikationstrasse mit Schutzstreifen je 1,5 m (unterirdisch, nicht eingemessen)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeo.	max. Schall (dB(A) tags/nachts)
①	GI	0,7	1,4	II	-	65/50
②	GI	0,8	-	II	-	65/65
③	GI	0,8	1,6	II	-	65/50
④	GE	0,7	1,4	II	-	65/50
⑤	GE	0,8	2,4	V	18,0 m	-

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)

1.1 Aufhebung der bisherigen Festsetzungen (§1 Abs. 8 BauGB)

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Fraurombach“ - Teilfläche Nord 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Industrie- und Gewerbegebiet „Langes Feld“ von 1996, „Gewerbegebiet Fraurombach“ - 1. Erweiterung“ Teilfläche Nord von 2006 und „Gewerbegebiet Fraurombach“ Teilfläche Nord - 2. Änderung und Erweiterung von 2021 werden durch die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung ersetzt.

1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiete i.S.d. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1.2.1 Für die Gewerbegebiete mit der lfd. Nr. 4 und 5 wird bestimmt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig sind.

1.2.2 Für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 4 wird bestimmt, dass kirchliche und kulturelle Gebäude und Einrichtungen ausnahmsweise zulässig sind.

Industriegebiete i.S.d. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1.2.3 Für die Industriegebiete mit der lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

1.2.4 In den Industrie- und Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen sind Technische Versorgungseinrichtungen (wie z.B. Trafostation), Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Regenwasserzisternen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

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

1.4.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.

1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr.20 BauGB)

1.5.1 Entwicklungsziel: Sukzessionsfläche und Grünfläche Zweckbestimmung Grünstreifen.

Maßnahmen: Die Sukzessionsfläche ist der freien Sukzession zu überlassen. Im Bereich des Versorgungsstrasse (Gehochdrückleitung) ist der Grünstreifen von Gehölzen und Bäumen freizuhalten, das Grünland extensiv zu pflegen (2x Mahd im Jahr). Eine Düngung der Flächen ist nicht zulässig.

1.5.2 Rad- und Gehwege, Stellplätze, Zufahrten, Hof- und Lagerflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Ausnahmsweise kann im Industrie- und Gewerbegebiet im begründeten Einzelfall (Betriebsicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.6.1 Je 4 PKW-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Laubbaum mit einem Mindestumfang von 16-18 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist jeweils eine mind. 5 m² große offene Baumscheibe vorzusehen.

1.6.2 Im Bereich der Erschließungsstraße (gilt nur für die Fraurombacher Straße) gilt es pro 100m 4 Laubbäume zweiter Ordnung zu pflanzen. Mindestens 10% des Straßenraumes sind als Grünfläche anzulegen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Dachneigung

2.1.1 Zulässig sind Dachneigungen von 2° bis 38°.

2.1.2 Im Industrie- und Gewerbegebiet sind geringere Dachneigungen oder Flachdächer zulässig, wenn die Dächer ohne statischen Mehraufwand dauerhaft extensiv begrünt werden (gilt auch für Garagen oder Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO).

Dacheindeckung

2.1.3 Dacheindeckungen haben in roten, grauen oder dunklen Farbtönen zu erfolgen, extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten, Ausnahme: Im Bereich der Giebelfront.

2.2.2 Wegweiser sind keine Werbeanlagen und werden von der Vorschrift nicht erfasst.

2.3 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.3.1 Mauersockel sind nur entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen zulässig, die max. Höhe beträgt 10 cm über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche(n).

2.3.2 Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind vorzugsweise aus einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und Kletterpflanzen oder aus Holz herzustellen. Drahtzäune sind nur i.V.m. einheimischen Laubsträuchern und Kletterpflanzen zulässig.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.4.1 Mind. 30% der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m² (siehe Artenliste). Die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HWG)

3.1.1 Niederschlagswasser von den Dachflächen ist als Brauchwasser (einschl. Feuerlöschwasser) zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitäts Gesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird.

3.1.2 Nicht verwertbares unversmutztes Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen den umliegenden Regenrückhaltebecken zu zuführen oder zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

4.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus – Traubenkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:
Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pfäume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyrastra – Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färbegewinstler
Ligustrum vulgare – Liguster
Loniceraxylotum – Heckenkirsche
Loniceracaeulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
Cornus florida – Blumenhartriegel
Cornus div. spec. – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Loniceracaprifolium – Garteneigelblatt
Loniceranigra – Heckenkirsche
Lonicerapericlymenum – Waldgelbblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde
Clematis vitalba – Wald-Rebe
Hedera helix – Efeu
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Loniceraspec. – Heckenkirsche
Parthenocissus tricus. – Wilder Wein
Polygonum aubertii – Knotenrich
Visteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen

4.2 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffende Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Schlitz in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.3 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

4.4 Ferngasleitung

Im Plangebiet verläuft eine Ferngasleitung der PLEdoc GmbH, deren Zugänglichkeit durch einen 10 m breiten Schutzstreifen gewährleistet werden muss. Die Errichtung von Gebäuden innerhalb des Schutzstreifenbereiches ist nicht zulässig.

Die geplante Bauausführung der Erschließungsstraße und die Einhaltung der dazu im Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung erforderlichen Auflagen und Hinweise sind einerseits mit PLEdoc und dem örtlich zuständigen Leitungsbetrieb der E.ON Ruhrgas AG sowie andererseits mit dem Ingenieurbüro Oltjen, der Global-Bau GmbH und der Stadt Schlitz abzustimmen (weitere Regelungen siehe Begründung zum Bebauungsplan).

4.5 Trinkwasserschutzgebiet

Der Planbereich liegt z. T. in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „TB Eichberg“ (VSG-ID 535-098), Staatsanzeiger Hessen 41/01, Seite 3582. Die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

4.6 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 95 Abs. 2 Satz 1 HWG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs.4 HWG).

4.7 Artenschutz

4.7.1 Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzuweichen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren (Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).

4.7.2 Abriss- und Sanierungsarbeiten, die zu einer Schädigung gebäudebrütender Vögel oder Fledermäuse führen können, sind möglichst im Zeitraum 1. November bis zum 28. Februar vorzunehmen. Andernfalls sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme auf aktuelle Brutvorkommen bzw. Fledermausquartiere zu kontrollieren (Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).

4.7.3 Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungs-pflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach §§ 62 ff. HBO).

4.7.4 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas oder Vogelschutzfolie) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

4.7.5 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am _____

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am _____

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m.

§ 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____

Die Bekanntmachungen erfolgen im _____

Ausfertigervermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Schlitz, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

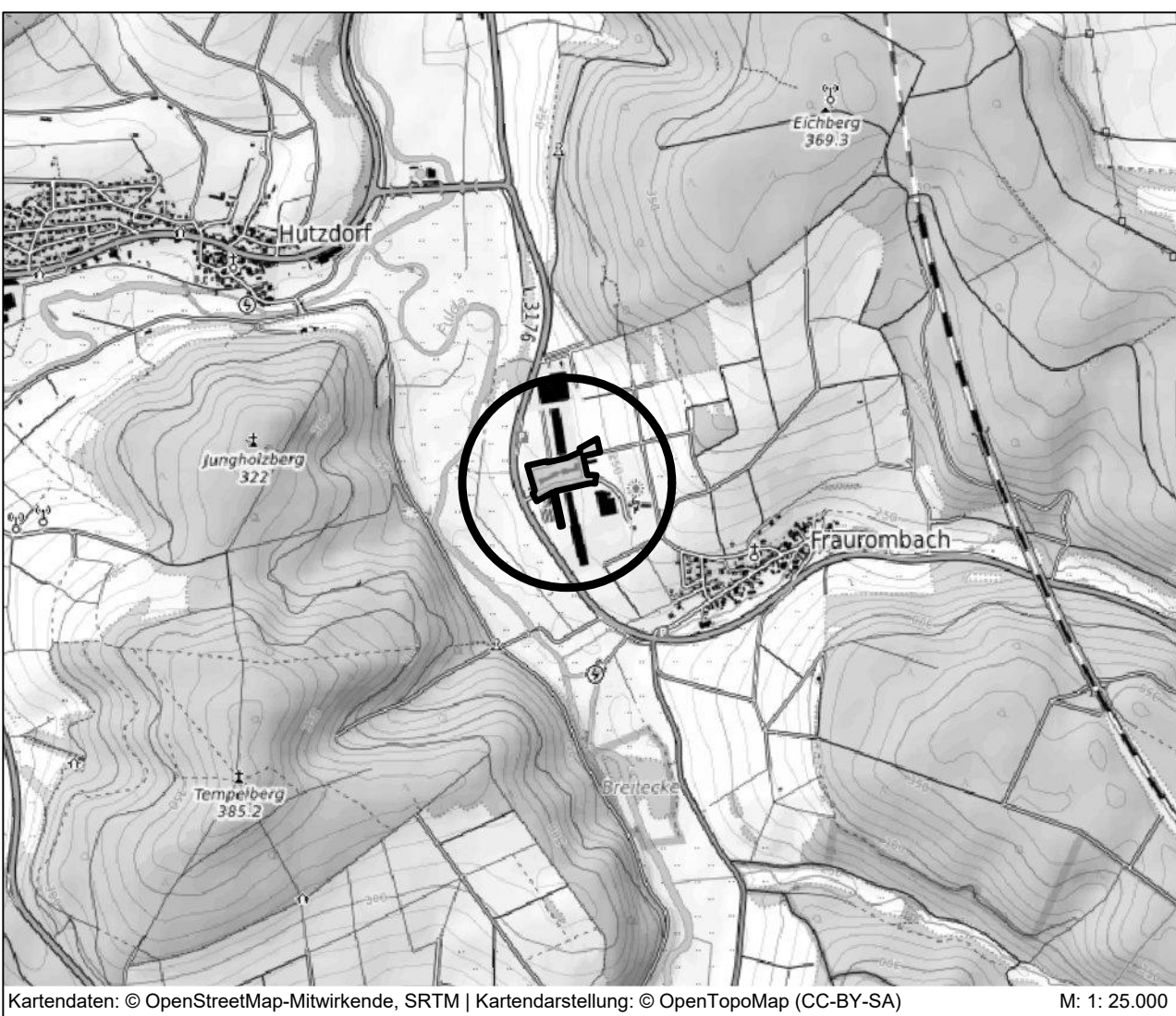
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____

Schlitz, den _____

Bürgermeister

Stadt Schlitz, Stadtteil Fraurombach

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fraurombach - 1. Erweiterung Teilfläche Nord“ - 3. Änderung



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M 1: 25.000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Im Nordpark 1 · 35435 Wettberg | I. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 15.04.2025

Entwurf

Projektleitung: Wolf
CAD: M.Damm, Beil
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 24-2930