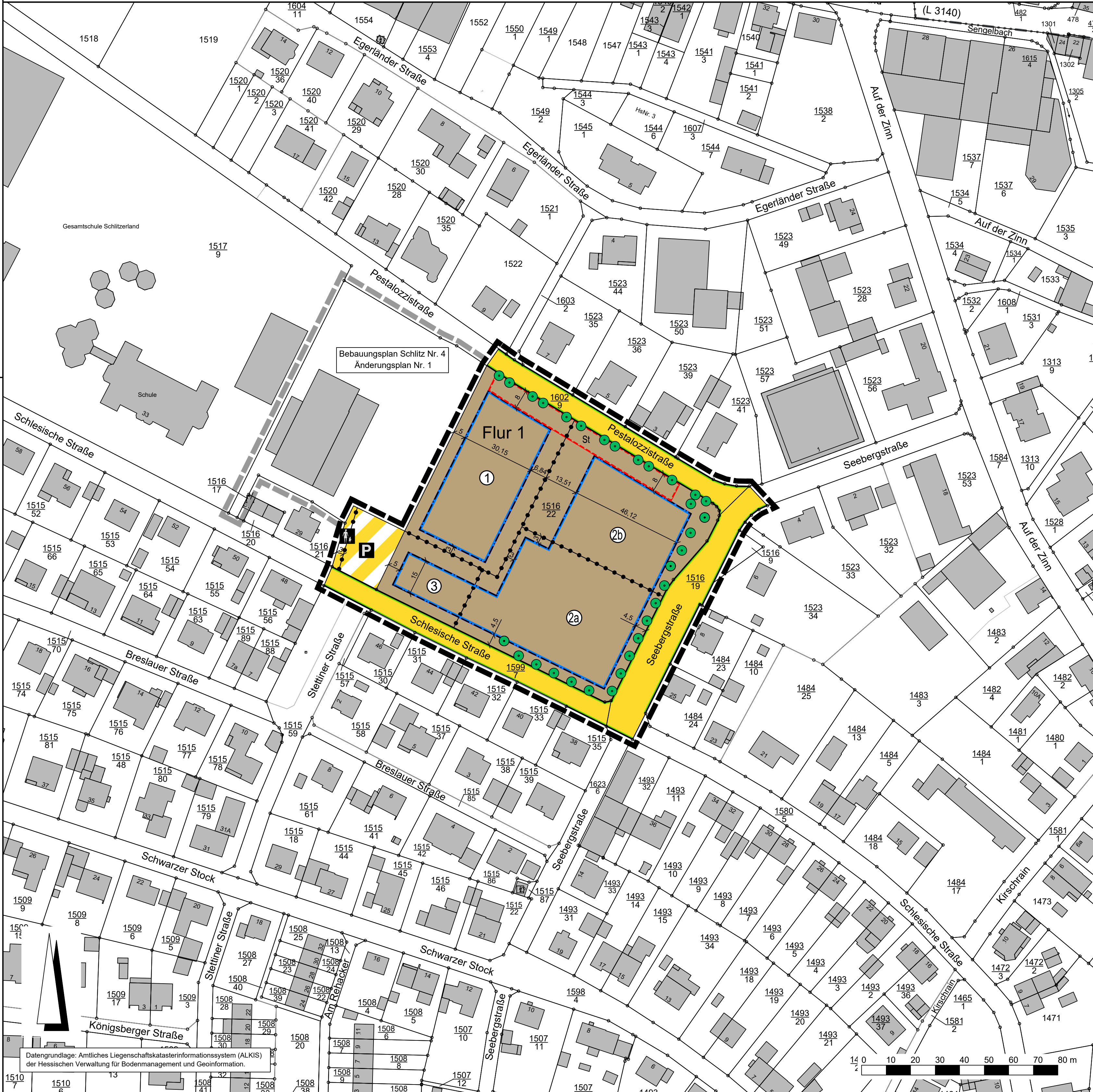


Stadt Schlitz, Kernstadt

Bebauungsplan "Ehemaliges Schulgelände Schlesische Straße"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226),
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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.10.2025 (GVBl. 2025 Nr. 66),
Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.02.2026 (GVBl. 2026 Nr. 8).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flur 1
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

MU Urbanes Gebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN
OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
Öffentliche Parkfläche
Fußweg

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

Anpflanzung von Bäumen
Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

Bemaßung (verbindlich)
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	MU	0,8	2,4	III	266,0m ü NHN
2a	MU	0,7	2,1	III	267,0m ü NHN
2b	MU	0,7	2,1	III	266,0m ü NHN
3	MU	0,5	0,8	II	266,0m ü NHN

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 „Ehemaliges Schulgelände Schlesische Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 (1969) und des Bebauungsplanes Nr. 4 1. Änderung (2020) ersetzt.

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

Urbanes Gebiet i.S.d. § 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgeländen und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sind somit unzulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für das Urbane Gebiet beträgt die Oberkante der Gebäude die Höhenangabe in der Nutzungsschablone m über NHN.

Die Zulässigkeit von Kaminen, Schornsteine und über die Gebäudeoberkante hinausreichender untergeordneter technischer Aufbauten zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude bleibt von der Höhenbegrenzung unberührt.

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

Im Urbanen Gebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stützmauern innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt bei der Ermittlung der Geschossfläche, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

1.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Bei Neuerrichtung sind Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitufigem Pflaster mit einer Mindestpflasterweite von 2 cm. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hoffflächen sowie Anlieferungsflächen ist zu Gründen der Betriebssicherheit eine wasserdurchlässige Befestigung zulässig. Gleiches gilt für erforderliche barrierefreie Zugewegungen.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare, synthetische Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächengestaltung unzulässig.

Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Artenliste 3.1.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 2.700 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

Bei großflächigen vollständig transparenter oder spiegelnder Glasflächen ab 10 m², der Verwendung von stark reflektierenden Glasflächen oder transparenten Brüstungen (jeweils $\geq 4 \text{ m}^2$), sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Technik) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.

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

Je Baumsymbol in der Plankarte ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum 2. Ordnung im Abstand von 8 m zu pflanzen. Die Standortorte können um bis zu 5 m versetzt werden. Siehe Artenliste 3.1.

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)

Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau), in hellen Farbtönen (weiß und grau) und in roten Farbtönen (braunrot, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausdrücklich zulässig.

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

Bei der Neuerrichtung sind ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit der Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

Für die Einfriedungen ist eine Höhe von max. 1,75 m über Geländeoberkante sowie ein Mindestbodenabstand von mind. 0,15 m zulässig.

Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

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

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die gemäß Planzeichen anzupflanzenden Bäume (Festsetzung 1.7.1) können zur Anrechnung gebracht werden.

Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

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

3.1 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume 1. und 2. Ordnung):

Acer campestre	Feldahorn	Obstbäume:	
Acer platanoides	Spitzahorn	Malus domestica	Apfel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus avium	Kulturkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus cerasus	Sauerkirsche
Fraxinus excelsior	Esche	Prunus div. spec.	Kirsche, Pflaume
Prunus avium	Vogelkirsche	Pyrus communis	Birne

Prunus padus Traubenkirsche

Pyrus pyrastrae Wildbirne

Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aria/intermedia Mehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

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 Färbeginster
Ligustrum vulgare Liguster
Loniceraxylotoma Heckenkirsche
Loniceracaulenta 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
Chonemorpha div. spec. Zierquinte
Cornus florida Blumenhartriegel
Cornus mas Kornelkirsche
Deutzia div. spec. Deutzie
Forsythia x intermedia Forsythie
Hamamelis mollis Zaubernuss
Hydrangea macrophylla Hortensie

Loniceracaprifolium Gartengelbstblatt
Loniceranigra Heckenkirsche
Loniceraperlymum Waldgelbstblatt
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 tricuspid. Wilder Wein
Polygonum aubertii Knöterich
Wisteria sinensis Blauregen

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

3.2 Stellplatzsatzung

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

3.3 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (nassenArchäologie) 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).

3.4 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

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

3.5 Hinweise für den Bauantrag/Baugenehmigungsverfahren/Bauherr

Freiflächengestaltungsplan: Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächen-gestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungs-planes prüfbar erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die zu bepflanzen Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landschaftsplanung, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

3.6 Entwässerung und deren bauliche Gestaltung

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden wasserrechtlichen Vorgaben, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze). Es ist eine Entwässerungsplanung vorzulegen.

3.7 Artenschutz

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 abzuhalten. 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).

Abbriss- 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).

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).

3.8 Sonstige Hinweise

Brandschutz

In § 36 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern und Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Eine Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises ist im Rahmen des Bauantrages erforderlich.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadt-verordnetenversammlung gefasst am

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

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

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

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordneten-ver-sammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im

Ausfertigungsvermerk:

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 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Schlitz, den

Bürgermeister

Stadt Schlitz, Kernstadt
Bebauungsplan
"Ehemaliges Schulgelände Schlesische Straße"



**PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung
Im Nordpark 1 - 35435 Wetterberg | T. +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 06.02.2026
15.10.2026
21.10.2026

Projektleitung: Wolf
CAD: Beil
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 26-3163

Entwurf