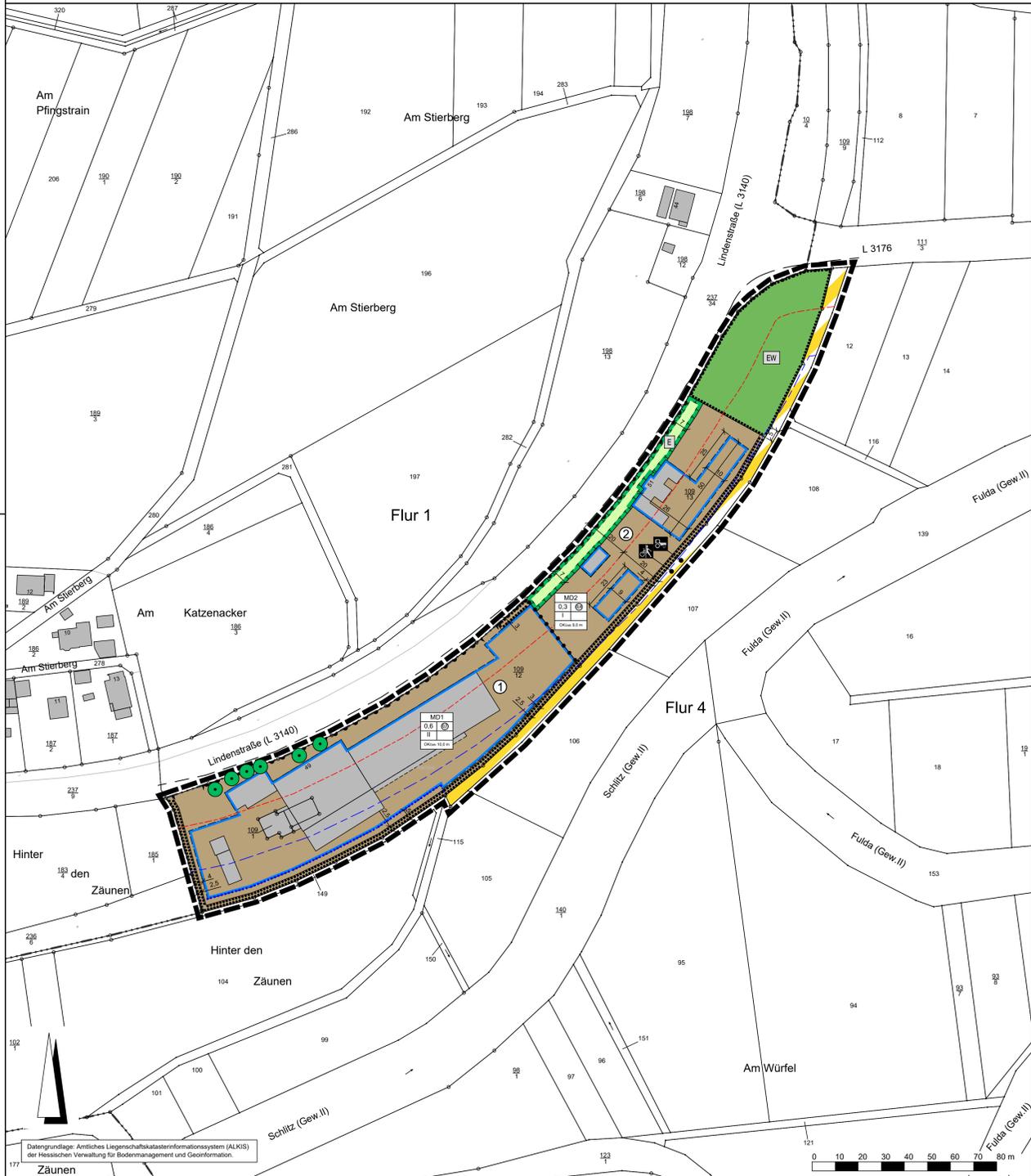


# Stadt Schlitz, Stadtteil Hutzdorf

## Bebauungsplan "Hinter den Zäunen"



### 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 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  
Flurstücknummer  
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

#### Planzeichen

##### Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

##### Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:  
OKGeb. Oberkante Gebäude

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze  
überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:  
Rad- und Fußweg  
Landwirtschaftlicher Weg  
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Einfahrtbereich

#### Grünflächen

Private Grünflächen; Zweckbestimmung:  
EW Extensivweide

#### 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: Eingrünung  
Erhalt von Laubbäumen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

#### Sonstige Darstellungen

Bauerbotszone  
Baubeschränkungszone  
Gewässerrandstreifen  
Bemaßung (verbindlich)  
Fahrbandrand lt. Luftbild (nicht eingemessen)

### 1 Textliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
1.1.1 Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO  
Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. 1 und 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
1.2.1 Für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 1 und MD 2 sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (z.B. Werbeanlagen) innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: Innerhalb der Bauerbotszone ist die Neuerrichtung der genannten Anlagen nicht zulässig.

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)  
Im Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 1 und MD 2 sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (z.B. Werbeanlagen) innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahme: Innerhalb der Bauerbotszone ist die Neuerrichtung der genannten Anlagen nicht zulässig.

1.4 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 um 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 sind nicht mitzurechnen.

1.5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind im Bereich der privaten Grünfläche Zweckbestimmung Extensivweide die bestehenden Bäume und Gehölze zu erhalten und bei einer extensiven Beweidung gegen Verbiss zu schützen. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften, eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

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)  
1.6.1 Bei Neuerrichtung sind Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitwüggem Pflaster mit einer Mindestgerinnweite von 2 cm. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsflächen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

1.6.2 Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Artenliste 3.1.  
1.6.3 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung, mit starker Bodenaustrahlung und geringer Seitenstrahlung, ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Naturlumineszenz-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig. (Hinweis: Die Festsetzung gilt nur für die Neuinstallation von Außenbeleuchtungen nach Rechtskraft des Planes).

1.6.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):  
Entwicklungsziel: Eingrünung  
Maßnahmen: Die bestehende Eingrünung ist durch weitere Gehölze zu ergänzen. Es gilt je 8 m<sup>2</sup> einen standortgerechten Strauch gemäß Pflanzenliste 3.1 zu pflanzen.

1.7 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Je Baumsymbol und Flächenanstellung in der Plankarte zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gilt es bei Abgang von Laub- und Obstbäumen sowie von Gehölzen gleichartige Ersatzpflanzungen (standortgerechte einheimische Laub- und Obstbäume bzw. Gehölze) vorzunehmen.

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 Im Dorfgebiet sind Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Flachdächer sind zulässig, sofern die Dächer begrünt und/oder mit Photovoltaikanlagen belegt werden.

2.1.2 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachneigungen zur Festsetzung 2.1.1 zulässig (ohne Ausnahmeantrag).  
Dacheindeckung  
2.1.3 Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig.

2.1.4 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausdrücklich zulässig.  
2.2 Werbeanlagen  
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für Gestaltung und Errichtung neuer Werbeanlagen (z.B. Pylonen) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht übertreten. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:  
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien  
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung  
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen  
Innerhalb der Bauerbotszone ist die Neuerrichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

2.3 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)  
2.3.1 Bei der Neuerrichtung sind ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.  
2.3.2 Für die Einfriedungen ist eine Höhe von max. 1,75 m über Geländeoberkante sowie ein Mindestbodenabstand von 0,15 m zulässig.  
2.3.3 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Einfriedungen sind zulässig.

2.4 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)  
2.4.1 100 % 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 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 2 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt zur Anrechnung gebracht werden.  
2.4.2 Die Gestaltung in Form von flächigen Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche oder in der Summe von 5 m<sup>2</sup> 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):  
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 - Mehbeere  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Tilia cordata - Winterlinde  
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):  
Ameletier ovalis - Gemeine Felsenbirne  
Buxus sempervirens - Buchsbaum  
Cornus sanguinea - Roter Hartleigel  
Corylus avellana - Hasel  
Elaeagnus angustifolia - Pfaffenhütchen  
Fraxinus excelsior - Esche  
Genista tinctoria - Färbeginster  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Lonicera caerulea - Heckenkirsche

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):  
Ameletier div. spec. - Felsenbirne  
Calluna vulgaris - Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. - Zierquitten  
Cornus florida - Blütenhartleigel  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Deutzia div. spec. - Deutzie  
Forsythia intermedia - Forsythie  
Hamamelis mollis - Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla - Hortensie

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):  
Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde  
Clematis viticella - Wald-Rebe  
Hedera helix - Efeu  
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie

Artenliste 5 (Kletterpflanzen):  
Lonicera caprifolium - Gartengelbblatt  
Lonicera nigra - Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum - Waldgelbblatt  
Magnolia div. spec. - Magnolie  
Malus div. spec. - Zierapfel  
Philadelphus div. spec. - Fälscher Jasmin  
Rosa div. spec. - Rose  
Spiraea div. spec. - Spiree  
Weigela div. spec. - Weigelia

Artenliste 6 (Kletterpflanzen):  
Lonicera spec. - Heckenkirsche  
Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein  
Polygonum auberti - Knötenklee  
Wisteria sinensis - Blaurenen

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 Bauantragsstellung 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 (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 HDsSchG).

3.4 Verwertung von Niederschlagswasser  
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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  
Freiflächenstellungsplan: Zusammen mit dem Bauantrag bzw. der Mitteilung baugenehmigungsfreier Vorhaben gemäß § 64 HBO ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächenstellungsplan einzureichen, aus dem die Eintragung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüfbar erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Bepflanzung, die bepflanzten 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 Freiflächenstellungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing., Landespflege, 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 am Grundstücksgrenze).

3.7 Artenschutz  
3.7.1 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 abzusehen. 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).  
3.7.2 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. Fledermäusequartiere zu kontrollieren (Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG).  
3.7.3 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).

3.7.4 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.  
3.7.5 Vor Beginn der Bauarbeiten (inkl. Baufeldvorbereitung) sind die ausführenden Firmen über die festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz schriftlich zu benachrichtigen. Diese Maßnahmen sind unter ökologischer Baubegleitung auszuführen und zu dokumentieren.

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung 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 von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

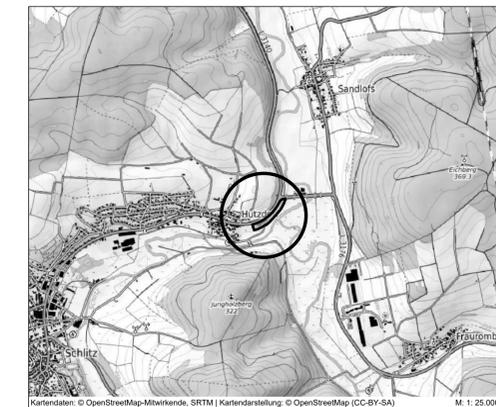
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_  
Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

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 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_  
Schlitz, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_



PLANUNGSBÜRO FISCHER  
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung  
Im Nordpark 1 - 35435 Wettberg | t. +49 461 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de  
Stand: 08.05.2025  
Entwurf  
Projektleitung: Wolf  
CAD: M.Damm  
Maßstab: 1:1.000  
Projektnummer: 24-2931