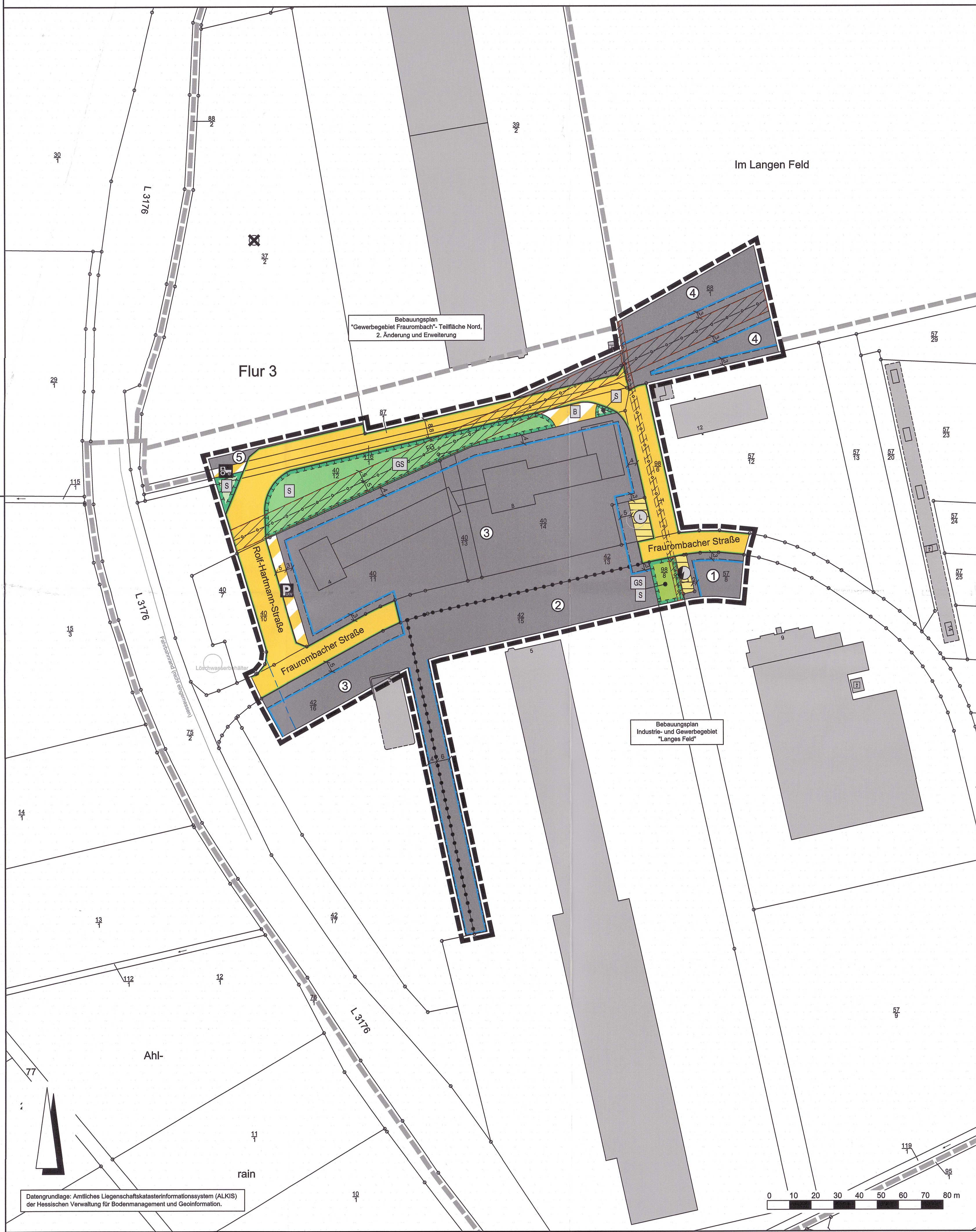


# Stadt Schlitz, Stadtteil Fraurombach

## 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 (PlanV 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:  
OKGeb. 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 Versorgungsgrasse

###### 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 zugunsten von PLEdoo/Telekom  
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)  
Altlast

#### Nutzungsschablone

| Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z  | OKGeb. | max. Schall dB(A) Tag / Nacht |
|-----|-----------|-----|-----|----|--------|-------------------------------|
| 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 Gewerbetrieben, 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 Versorgungsgrasse (Gashochdruckleitung) ist der Grünstreifen von Gehölen und Bäumen freizuhalten, das Grünland extensiv zu pflegen (2x Mal 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 Anpflanzungen 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 Laub- bzw. 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 Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird.

3.1.2 Nicht verwertbares unverschlammtes Niederschlagswasser und Drainagewasser 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, Pläumer  
Pyrus communis – Birne  
Pyrus pyrastra – Wildbirne

##### Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne  
Rhamnus sempervirens – Buchsbaum  
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel  
Corylus avellana – Hasel  
Euonymus europaea – Pfaffenhütchen  
Fraxinus alnus – Faulbaum  
Genista tinctoria – Färbeginster  
Viburnum lantana – Liguster  
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche  
Lonicera caerulea – 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 – Liguster  
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

##### Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne  
Calluna vulgaris – Heidekraut  
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten  
Cornus florida – Blütenhartriegel  
Cornus mas – Kornelkirsche  
Philadelphus div. spec. – Fälscher Jasmin  
Forsythia x intermedia – Forsythie  
Hamamelis mollis – Zaubernuss  
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt  
Lonicera nigra – Heckenkirsche  
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt  
Magnolia div. spec. – Magnolie  
Malus div. spec. – Zierapfel  
Philadelphus div. spec. – Fälscher 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

Lonicera spec. – Heckenkirsche  
Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein  
Polygonum aubertii – Krötenrich  
Wisteria sinensis – Blauregen

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

##### 4.2 Stellplatzsatzung

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

##### 4.3 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steinfragmente, Silexreste 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 HDStG).

##### 4.4 Ferngasleitung

Im Plangebiet verläuft eine Ferngasleitung der PLEdoo 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 PLEdoo und dem örtlich zuständigen Leitungsbetrieb der E.ON Ruhrgas AG sowie andererseits mit dem Ingenieurbüro Ohlen, der Giebel-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 „T6 Eichberg“ (WSG-ID 535-06), 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 (§ 65 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).

##### 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 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).

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 Vorhabensträger 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 gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 09.09.2024

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.10.2024

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 11.04.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.04.2025 bis einschließlich 26.05.2025

Der Satzungsbeschluss gem. § 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 30.06.2025

Die Bekanntmachungen erfolgten im Schlitzer Bote

#### 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 07.07.2025

Bürgermeister  
Kerster Stadtrat

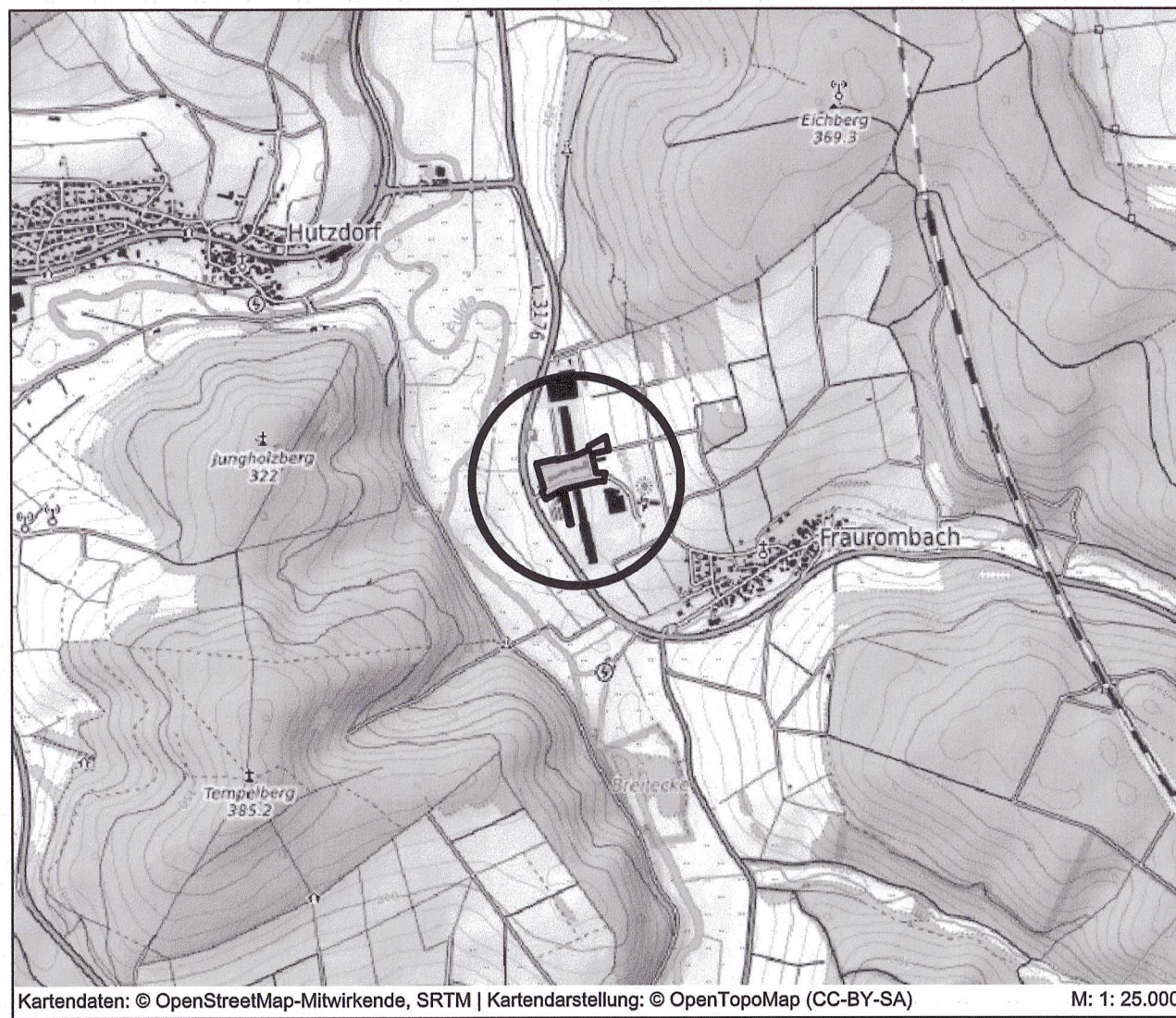
#### Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 29.07.2025

Schlitz, den 01.08.2025

Bürgermeister  
Kerster Stadtrat

**Stadt Schlitz, Stadtteil Fraurombach**  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fraurombach - 1. Erweiterung Teilfläche Nord“ - 3. Änderung



PLANUNGSBÜRO  
FISCHER  
Im Nordpark 1 - 35435 Wettberg | T. +49 641 86441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Stand: 15.04.2025  
04.06.2025

Satzung

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