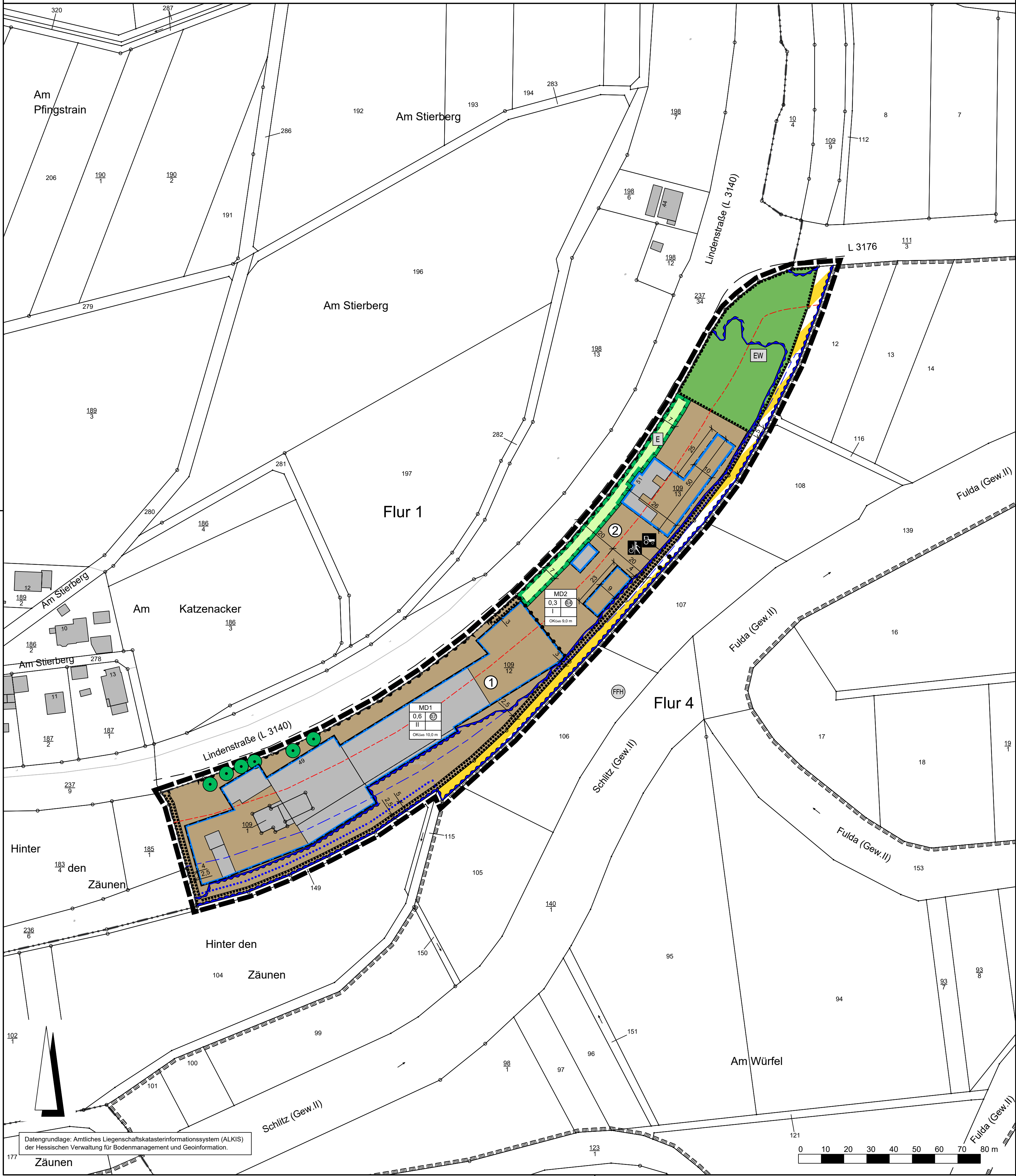


Stadt Schlitz, Stadtteil Hutzdorf

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 07.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzeichenvordnung 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).
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).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

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
Bauverbotszone
Baubeschränkungszone
Gewässerandstreifen
Bemaßung (verbindlich)
Fahrbahnrand lt. Luftbild (nicht eingemessen)

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet, HQExtrem
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier:
Angrenzendes FFH-Gebiet

Textliche Festsetzungen (BauGB/ BauNVO)

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

Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauNVO werden für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. 1 und 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 1 beträgt die Oberkante der Gebäude 10,0 m. Für das Dorfgebiet mit der lfd. Nr. MD 2 beträgt die Oberkante der Gebäude 9,0 m. Unterer Bezugspunkt für die Höhenmittlung ist die Oberkante Fahrbahn Lindenstraße, gemessen lotrecht in der jeweiligen Grundstücksmitte.

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 Bauverbotszone ist die Neuerrichtung der genannten Anlagen nicht zulässig.

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.

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 Verbleib zu schützen. Das Grünland ist extensiv zu bewirtschaften, eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

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 wasserundurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterterrassen, Kies, Rasengittersteinen oder weitläufigem Pflaster mit einer Mindestfugenweite 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.

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 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig. (Hinweis: Die Festsetzung gilt nur für die Neuanstellung von Außenbeleuchtungen nach Rechtskraft des Planes).

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 m² einen standortgerechten Strauch gemäß Pflanzliste 3.1 zu pflanzen.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Je Baumsymbol und Flächendarstellung 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.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

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

Dachneigung

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.

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

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

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind ausdrücklich zulässig.

Werbeanlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO gilt für Gestaltung und Errichtung neuer Werbeanlagen; Werbeanlagen (z.B. Pylonen) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² 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 Bauverbotszone ist die Neuerrichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

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 einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

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

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

100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfäche 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 Grundstücksfäche (siehe Artenliste). Die bestehenden Sträucher und Bäume können bei Erhalt 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).

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

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 pyrasier - 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	Malus sylvestris - Wildapfel
Buxus sempervirens - Buchsbaum	Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Ribes div. spec. - Beerensträucher
Corylus avellana - Hasel	Rosa canina - Hundrose
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen	Salix caprea - Salweide
Frangula alnus - Faulbaum	Salix purpurea - Purpurweide
Genista tinctoria - Färbegewinster	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare - Liguster	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea - Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. - Felsenbirne	Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt
Calluna vulgaris - Heidekraut	Lonicera nigra - Heckenkirsche
Chaenomeles div. spec. - Zierquirl	Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
Cornus florida - Blumenhartriegel	Magnolia div. spec. - Magnolie
Cornus mas - Kornelkirsche	Malus div. spec. - Zierapfel
Deutzia div. spec. - Deutzie	Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin
Forsythia x intermedia - Forsythie	Rosa div. spec. - Rosen
Hamamelis mollis - Zaubernuss	Spiraea div. spec. - Spiere
Hydrangea macrophylla - Hortensie	Weigelia div. spec. - Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde	Lonicera spec. - Heckenkirsche
Clematis vitalba - Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein
Hedera helix - Efeu	Polygonum aubertii - Krötenrich
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis - Blauregen

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

Stellplatzsatzung

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

Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfahrungen und Fundgegenstände, 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).

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 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).

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 ein-zureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungs-planes pröflich erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzen Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z. B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weiteren Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans dar-zustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch eine qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landschafts-pflege, etc.) zu erstellen und zu unterzeichnen.

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 ent-worfen. 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).

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadt-verordnetenversammlung 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 be-kanntgemacht am 16.05.2025

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 19.05.2025
27.06.2025

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB, § 37 Abs. 4 HWG und § 91 HBO erfolgte durch die Stadt-verordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgen im „Schlitzer Boten“ als amtliches Bekanntmachungsorgan.

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.

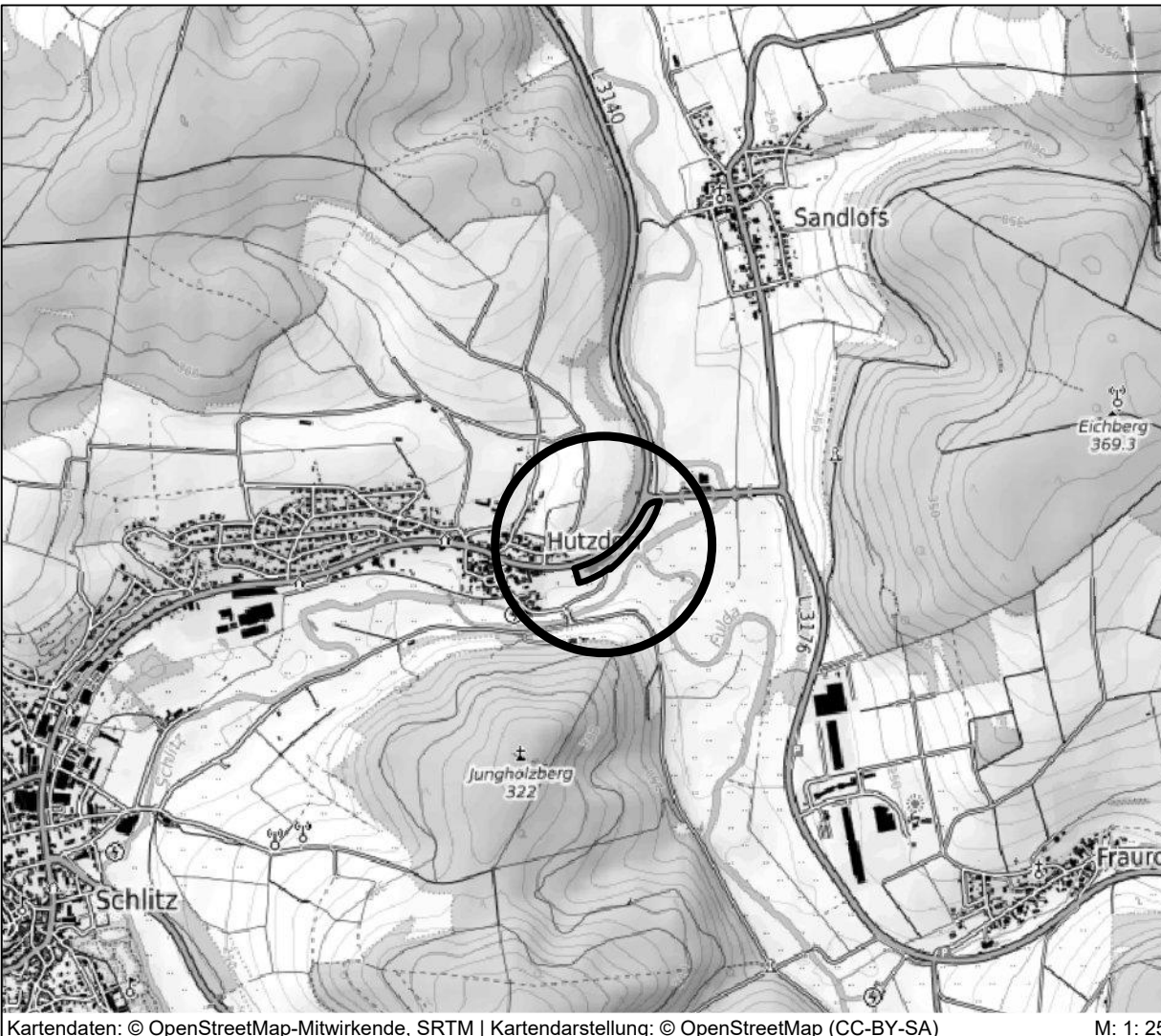
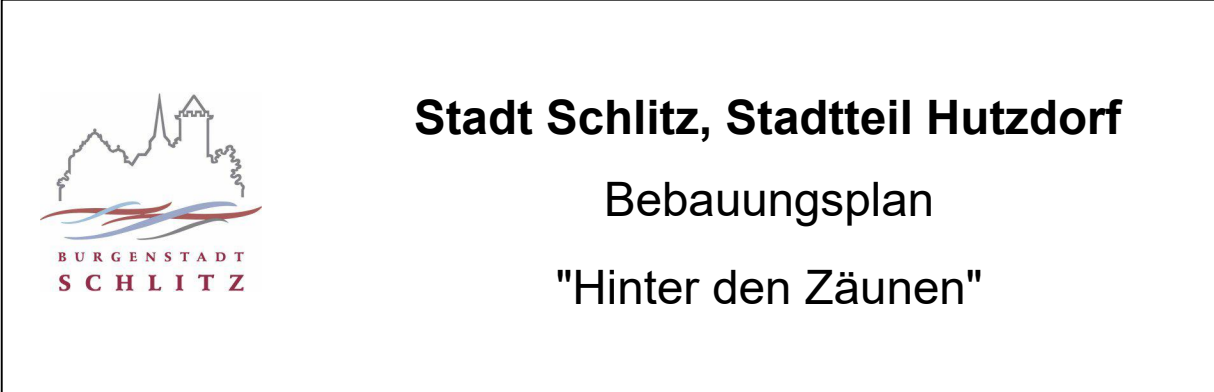
Schlitz, den

Bürgermeister

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

Schlitz, den

Bürgermeister



PLANUNGSBÜRO FISCHER		Raumplanung Stadtplanung Umweltplanung	
Im Nordpark 1 - 35435 Weiterberg t +49 641 98441-22 info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de			
Stand:		08.05.2025 28.07.2025	
Projektleitung:		Wolf	
CAD:		M.Damm	
Maßstab:		1 : 1.000	
Projektnummer:		24-2931	