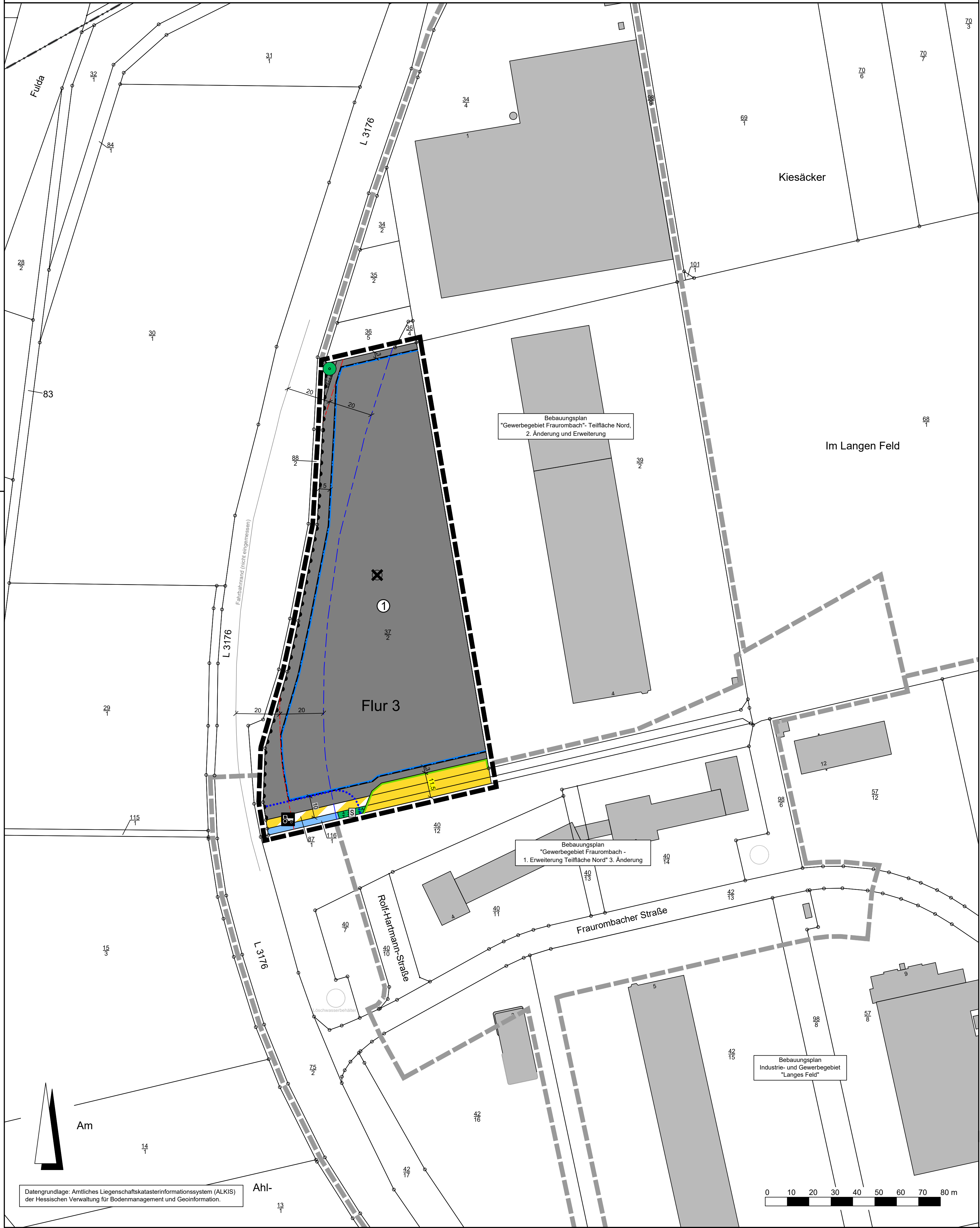


Stadt Schlitz, Stadtteil Fraurombach

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fraurombach"

- Teilfläche Nord - 4. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),
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),
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 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).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksnummer
vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GI Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
Landwirtschaftlicher Weg
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

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
Anpflanzung von Laubbäumen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone
Baubeschränkungszonen
Gewässerrandstreifen
Bemaßung (verbindlich)
Fahrbahnrand (nicht eingemessen)
Alllast
Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
①	GI	0,8	2,4	II

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

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Industrie- und Gewerbegebiet „Langes Feld“, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fraurombach - 1. Erweiterung“ Teilfläche Nord, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fraurombach“ - Teilfläche Nord 2. Änderung und Erweiterung sowie der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fraurombach“ 1. Erweiterung Teilfläche Nord - 3. Änderung werden durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fraurombach“ - Teilfläche Nord 4. Änderung ersetzt und aufgehoben.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauNVO:

Im Industriegebiet wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO bestimmt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig sind.

1.2 Maß gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO:

Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmeweise 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 Fläche für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 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. Ausnahme: Innerhalb der Bauverbotszone zur Landesstraße und zu angrenzenden Gewässern sind keine baulichen Anlagen zulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

2.1 Dachgestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:

- Dachendeckungen haben in roten, grauen oder dunklen Farbtönen zu erfolgen, extensive Dachbegrünung und Solaranlagen sind jedoch ausdrücklich zulässig.
- Zulässig sind Dachneigungen von 2° bis 38°.

2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO:

- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Traufhöhe nicht überschreiten, Ausnahme: Im Bereich der Giebelfront.
- Wegweiser sind keine Werbeanlagen und werden von der Vorschrift nicht erfasst.
- Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone sind unzulässig.

2.3 Einfriedigungen

2.3.1 Einfriedigungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:

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

2.4.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO:

100% der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 m², ein Strauch 1 m², Artenliste siehe unter 4.1.

3 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

3.0 Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:

3.0.1 Nicht verwertbares unversuchtes Niederschlagswasser und Drainagewasser ist in geeigneten Fällen den in der Plankarte gekennzeichneten Vorflutern und dem 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 Mehleibere
Sorbus aucuparia Eberesche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica Apfel
Prunus avium Kulturkirsche
Prunus cerasus Sauerkirsche
Prunus div. spec. Kirsche, Pflaume
Pyrus communis Birne
Pyrus pyrastra Wildbirne

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens Buchsbaum
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Frangula alnus Faulbaum
Geranium tinctoria Färbeginster
Ligustrum vulgare 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 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 mas Kornelkirsche
Deutzia div. spec. Deutzie
Forsythia x intermedia Forsythie
Hamamelis mollis Zaubernuss
Hydrangea macrophylla Hortensie
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. 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 tricuspid. Wilder Wein
Polygonum aubertii Knöterich
Wisteria sinensis Blauregen

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

4.2 HLNUG:

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

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 und § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 91 HBO und § 37 Abs. 4 HWG erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung 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

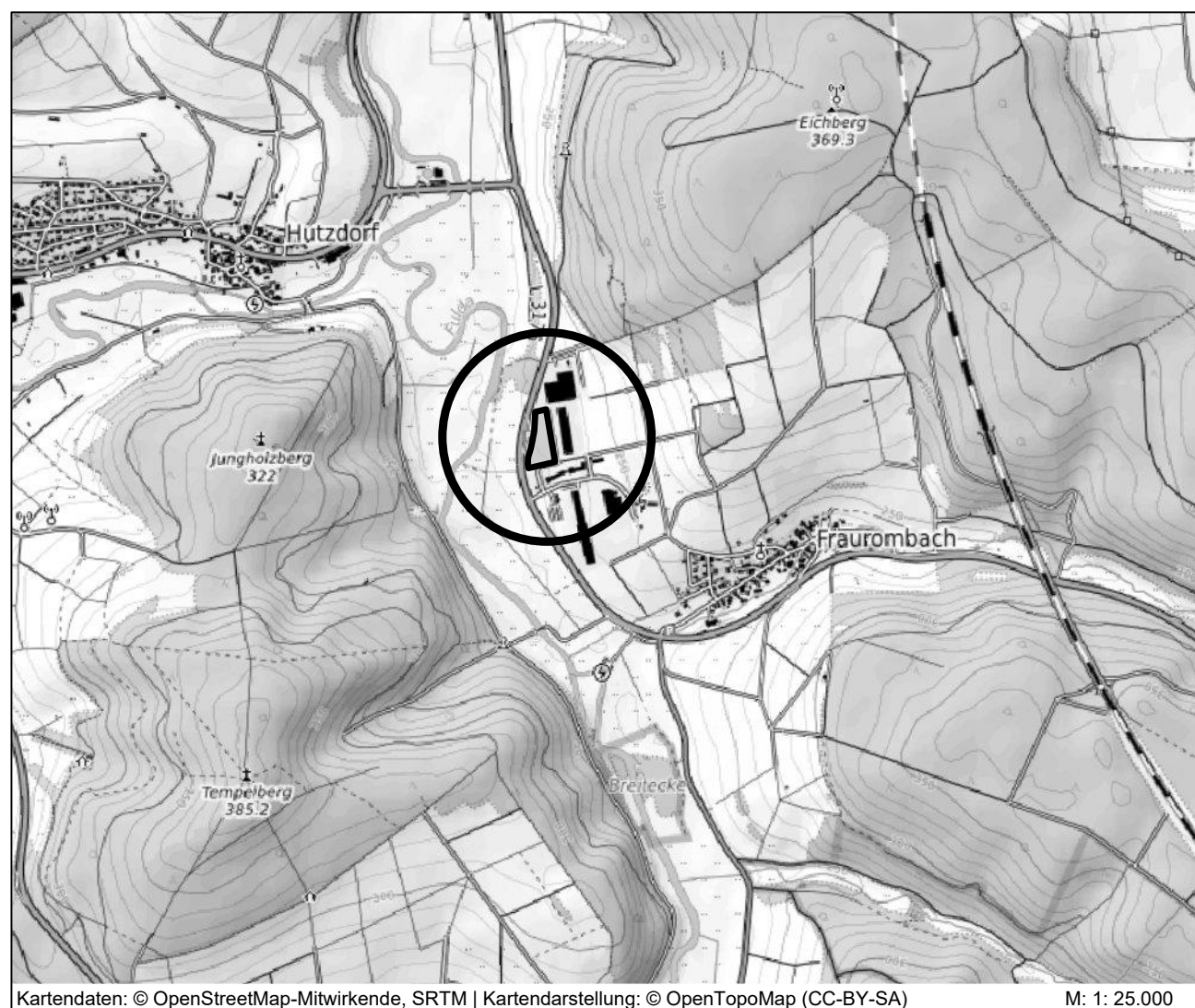
Rechtskraftvermerk:

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

Schlitz, den

Bürgermeister

Stadt Schlitz, Stadtteil Fraurombach
Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fraurombach"
- Teilfläche Nord - 4. Änderung



PLANUNGSBURO
FISCHER

Im Nordpark 1 - 35435 Wettenberg | t +49 641 98441-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Stand: 20.07.2026

Entwurf

Projektleitung: Wolf
CAD: Beil
Maßstab: 1 : 1.000
Projektnummer: 26-3224