



# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

<b>WA</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
GRZ 0,3	<b>Grundflächenzahl GRZ</b> als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
GFZ 0,5	<b>Geschossflächenzahl GFZ</b> als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
<b>II</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse</b> als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
TH 6,00 m	<b>Höhe baulicher Anlagen TH Traufhöhe</b> als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
FH 8,50 m	<b>Höhe baulicher Anlagen FH Firsthöhe</b> als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
o	<b>offene Bauweise</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) und (2) BauNVO
	<b>Baugrenzen</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO
	<b>Verkehrsflächen</b> § 9 (1) Nr. 11 BauGB
w	Wirtschaftsweg
	<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:</b> Verkehrsberuhigter Bereich
	Straßenbegrenzungslinie
	<b>Grünflächen</b> § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	<b>Flächen für die Landwirtschaft</b> § 9 (1) Nr. 18 a) BauGB
	<b>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b> § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
	<b>Anpflanzen von Bäumen</b> § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
	<b>Oberkante der Verkehrsflächen in m ü. NNH</b> § 9 (3) BauGB
	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</b> § 9 (7) BauGB

## 1.2 Textliche Festsetzungen

### 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO)

Gemäß § 1 (3) BauNVO werden die Allgemeinen Wohngebiete (WA) für Nutzungen gemäß § 4 (1), (2) und (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO gewidmet. Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Darüber hinaus gilt als zulässige Höhe baulicher Anlagen eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) sowie eine maximal zulässige Firsthöhe (FH). Als unterer Bezugspunkt gilt jeweils die mittlere Oberkante der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt die Schnittlinie von Dachoberfläche und Außenwand bzw. die oberste Kante der baulichen Anlage.

### 1.2.3 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Stellplätze auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie als wassergebundene Decke oder in breitflügiger Pflasterung ausgeführt werden und für jeden Stellplatz ein großkroniger, heimischer Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

### 1.2.4 Verkehrsflächen und deren Anschluss an andere Flächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung in Verkehrsflächen, Wirtschaftswegen sowie in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die als Verkehrsberuhigte Bereiche zu gestalten sind. Die Abgrenzung der Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie der Leitungsführung der Versorgungsträger geringfügig geändert werden.

### 1.2.5 Niederschlagswasser von Dächern (§ 9 (1) Nr. 16c BauGB)

Niederschlagswasser von Dächern ist auf den Grundstücken zu verwenden. Die Dachflächenentwässerung ist dabei so zu organisieren, dass auf jedem Grundstück eine der Größe der Dachfläche entsprechende Rückhaltekapazität bezogen auf ein Starkregenereignis der Stufe 1 (DWD: Regenmenge 15 bis 25 l/m<sup>2</sup>/Std.) besteht. Das Rückhaltevolumen kann mit einer Zisterne kombiniert werden, die z.B. für Brauchwasser und/oder Bewässerungszwecke genutzt wird.

### 1.2.6 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

• **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Durch Planeinzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Baumpflanzungen (verpflanzte Heister, H 125-150 cm) und Strauchpflanzungen (mind. 2

x v., H 60-100 cm) sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern aus folgenden Arten herzustellen:

- |                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| Rose           | Rosa rubiginosa, R. canina       |
| Feldahorn      | Acer campestre                   |
| Kornelkirsche  | Cornus mas                       |
| Weißdorn       | Crataegus monogyna, C. laevigata |
| Holunder       | Sambucus nigra                   |
| Haselnuss      | Corylus avellana                 |
| Liguster       | Ligustrum vulgare                |
| Schneeball     | Viburnum opulus                  |
| Vogelkirsche   | Prunus avium                     |
| Traubenkirsche | Prunus padus                     |
| Holzappel      | Malus sylvestris                 |
| Wildbirne      | Pyrus communis                   |

Die Pflanzungen sind in Pflanzabständen von 1,50 m x 1,50 m vorzunehmen. Zu pflanzende Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie auf Dauer zu erhalten.

### • Anpflanzen von Bäumen

Durch Planeinzeichnung werden Baumpflanzungen (Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die festgesetzten Baumstandorte können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke sowie der Leitungsführung der Versorgungsträger geringfügig geändert werden. Bäume sind wechselweise aus folgenden Arten zu verwenden:

Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stadt-Linde	Tilia cordata 'Greenspire'
Winter-Linde 'Rancho'	Tilia cordata 'Rancho'
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Echte Mehlbeere	Sorbus aria

Die zu pflanzenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch fachgerechte und regelmäßige Pflege auf Dauer zu erhalten.

### • Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB festgesetzt. Sie werden, soweit sie auf öffentlichen Flächen liegen, zu 40% den privaten Baugrundstücken zugeordnet. Das in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelte, zusätzliche Ausgleichserfordernis ist für Flächenerwerb und Schutzmaßnahmen im Bereich des Naturdenkmals Eisberg (Gemarkung Schmillinghausen, Flur 26, Flurstücke 38, 41/2 und 41/3) zu verwenden. Das Nähere hierzu regelt ein städtebaulicher Vertrag. Flächenerwerb und Maßnahmen im Bereich des Naturdenkmals Eisberg werden den privaten Baugrundstücken zugeordnet.

### 1.2.7 Versorgungsleitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Alle für die technische Versorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

„Gestaltungssatzung“ gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 91 HBO

### 2.1 Dächer

Dächer auf Hauptgebäuden sind als Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 38° zu gestalten. Dächer von Gebäuden in Hausgruppen, Doppelhäuser sowie Doppel- und Sammelgaragen müssen jeweils dieselbe Dachneigung aufweisen. Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen und einen Mindestabstand von 2 m von der Seitenwand einhalten. Als Dacheindeckungen sind Ziegel in naturrot oder braun zu verwenden. Für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig. Werden Nebengebäude mit einem Flachdach oder flach geneigtes Dach ≤20° ausgeführt, sind sie als begrünte Dächer auszubilden. Solaranlagen zur Energiegewinnung sind zulässig; deren Aufständerung ist jedoch unzulässig.

### 2.2 Oberflächengestaltung und Grünordnung

Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für Freisitze, notwendige Stellplätze, als Zufahrten und auf genehmigten Wirtschaftshöfen zulässig. Sie sind als breitflügige Pflasterdecken, als Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen. Die un bebauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; Schottergärten sind unzulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines jeden Baugrundstücks ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelhoher, heimischer Laubbaum (2. Ordnung) mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Alternativ hierzu können anstelle eines Baumes 10 m Hecke (2-reihig, heimische Laubgehölze) angepflanzt werden. Bei den gärtnerisch gestalteten Flächen der einzelnen Baugrundstücke darf der Anteil nicht heimischer Gehölze 20% nicht überschreiten (bezogen auf alle Gehölze des jeweiligen Grundstücks). Alle durch Planeinzeichnung festgesetzten Gehölze müssen heimische, standortangepasste Laubgehölze sein. Durch Zeichnung festgesetzte Bäume entlang von Straßen und textlich festgesetzte Bäume auf PKW-Stellplätzen müssen einen Stammumfang zwischen 14-16 cm aufweisen.

## 3 Hinweise

### 3.1 Trinkwassererschließung

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Wasserdrucks ist im Zuge der Trinkwassererschließung von Bauvorhaben jeweils eine Druckerhöhungsanlage erforderlich.

### 3.2 Archäologische Denkmalpflege

Auf die gesetzliche Anzeige- und Sicherungspflicht im Falle archäologischer Funde wird hingewiesen (§ 21 HDSchG). Eine Anzeige kann ggf. gegenüber der Stadt Bad Arolsen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg erfolgen.

### 3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches

Zum Ausgleich der innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a (3) Satz 3 und 4 BauGB auf den Flurstücken 38, 39, 41/2 und 41/3 in der Flur 26 der Gemarkung Schmillinghausen folgende Maßnahmen vorgesehen: Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland im Umfeld des flächenhaften Naturdenkmals Eisberg (Gemarkung Schmillinghausen, Flur 26, Flurstück 40), gekennzeichnet als Magerrasen/Feldgehölz am Eisberg (Nr. 3635146, UNB Landkreis Waldeck-Frankenberg) nordwestlich von Schmillinghausen. Das Ziel der Maßnahmen besteht in der Schaffung von ringförmig angeordneten Pufferflächen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Nährstoff- und Biozideinträgen in den Magerrasen. Die Ausgleichsmaßnahme besitzt eine Gesamtgröße von 21.843 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Einzelmaßnahmen:

- Umwandlung von Acker- in Grünlandfläche durch Einsatz einer artenreichen, regionalen Saatmischung (Grundmischung FLL RSM Regio für UG 21);
  - Extensive Nutzung des Grünlands mit maximal 2-schüriger Mahd einschließlich Entfernung des Mähgutes;
  - keine Düngung oder Biozidanwendung;
  - Anpflanzung einer 3-reihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf der südlich an das ND Eisberg angrenzenden Teilfläche des Flurstücks 41/3;
  - Zum dauerhaften Erhalt der Hecke wiederkehrende Rückschnitte in 6-8-jährigem Rhythmus (Verjüngungsschnitt);
- Die Durchführung dieser Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB verbindlich geregelt.

## 4 Verfahrensmerkmale

Der Bebauungsplan Bad Arolsen-Schmillinghausen Nr. 2 „Heidenfeld II“ wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- Hessische Bauordnung (HBO).

Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Bad Arolsen ausgearbeitet durch:

**TEPE** Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel  
Tel. +49 561 9879880  
landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Erfurt  
städtebau- Tel. +49 361 26208670  
architektur info@planungsbuero-tepe.de

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Schmillinghausen Nr. 2 „Heidenfeld II“ gemäß § 2 (1) BauGB am 31. Mai 2001 beschlossen und am 6. Juli 2001 in der Waldeckischen Landeszeitung, dem amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Arolsen bekanntgemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren erfolgte im Rahmen einer Sondersprechstunde am 12. Juli 2001. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 23. Oktober 2001 über den Vorentwurf des Bebauungsplanes (Stand Oktober 2001) unterrichtet worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Schmillinghausen Nr. 2 „Heidenfeld II“ mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16. September 2002 bis zum 16. Oktober 2002 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am 6. September 2002 in der Waldeckischen Landeszeitung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 4. September 2002 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Schmillinghausen Nr. 2 „Heidenfeld II“ mit Begründung hat gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Die Bekanntgabe der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am ..... in der Waldeckischen Landeszeitung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat am ..... nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und den Bebauungsplan Schmillinghausen Nr. 2 „Heidenfeld II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

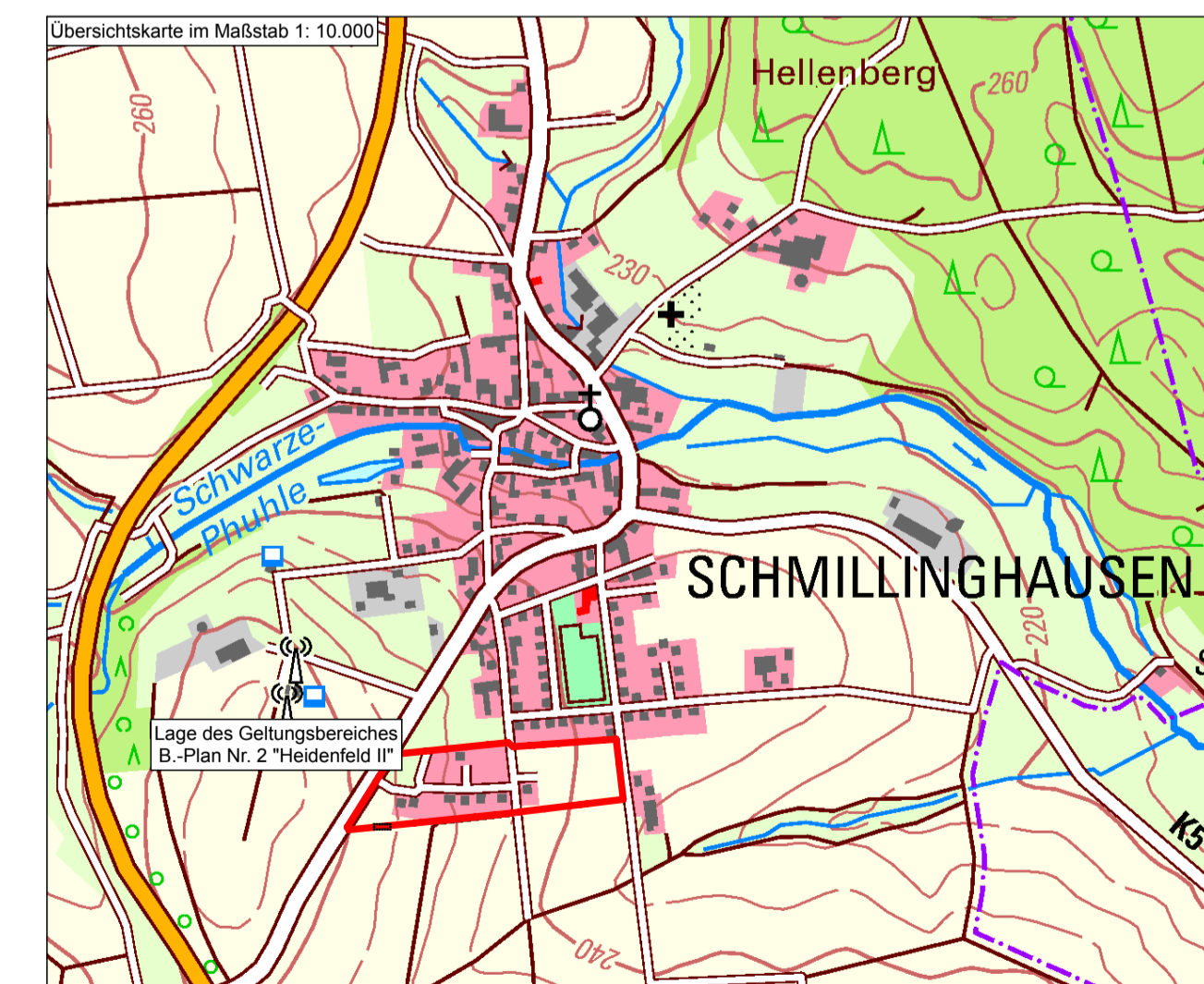
Bad Arolsen, den .....  
Siegel .....  
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Bad Arolsen, den .....  
Siegel .....  
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme in den Bebauungsplan mit Begründung erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB am ..... in der Waldeckischen Landeszeitung. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Schmillinghausen Nr. 2 „Heidenfeld II“ rechtsverbindlich.

Bad Arolsen, den .....  
Siegel .....  
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen



**BAD AROLSEN**  
**SCHMILLINGHAUSEN**  
Bebauungsplan Nr. 2  
"Heidenfeld II"

Maßstab 1: 1.000 Entwurf Mai 2022