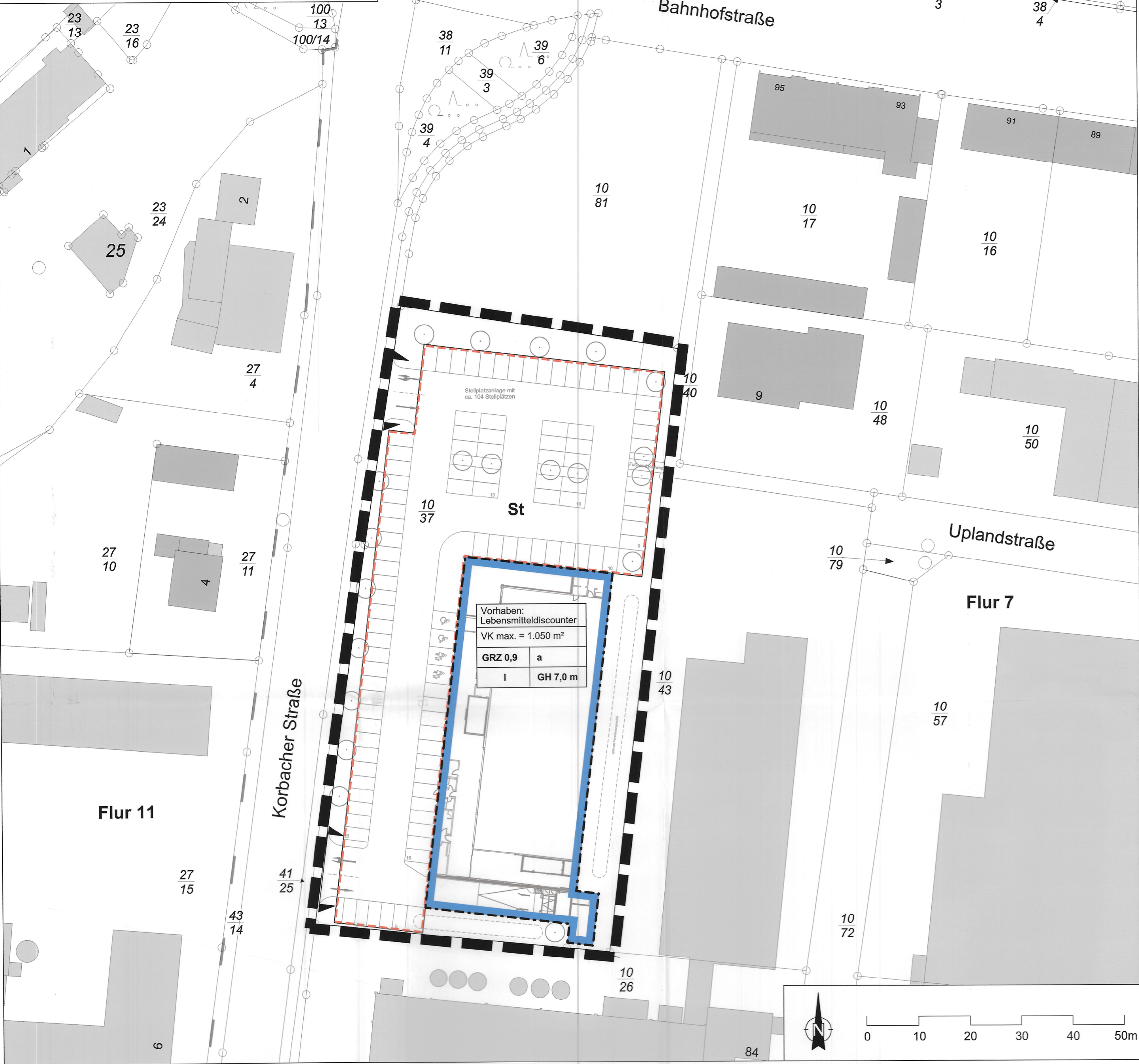


**I. Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan**



Vorhaben:  
Lebensmitteldiscounter  
VK max. = 1.050 m<sup>2</sup>  
GRZ 0,9 a  
I GH 7,0 m

**II. Planzeichenerläuterung**

- Art der baulichen Nutzung**  
§ 12 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1-3 BauGB
- Vorhaben: Lebensmitteldiscounter
  - Vorhaben zur Realisierung eines Lebensmitteldiscounters
  - VK max 1.050 m<sup>2</sup> Maximal zulässige Verkaufsfläche
- Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO
- GH 7,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)
  - GRZ 0,8 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Ein- und Ausfahrtbereich (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
- Sonstige Planzeichen**
- St Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Bestandskartierung**
- 27 10 Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze
  - 98 Gebäude mit Hausnummer

**III. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Vorhaben: Lebensmitteldiscounter (§ 12 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 - 3 BauGB)  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist folgende Nutzung zulässig:  
- Großflächiger Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung (Lebensmitteldiscounter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.050 m<sup>2</sup>.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)  
Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen der oberste Dachabschluss einschließlich Attika. Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Korbacher Straße (Straßenachse), gemessen auf der Höhe der Mitte der straßenseitigen Fassade des Gebäudes. Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch erforderliche technische Einrichtungen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn diese Einrichtungen einen Abstand von 1,0 m von der jeweiligen Dachvorderkante aufweisen.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - Die festgesetzte abweichende Bauweise ist wie folgt definiert: Die Bebauung ist in offener Bauweise zu errichten und darf eine Länge von 50 m überschreiten.
  - Innerhalb des Vorhabengebiets sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- Verkehrliche Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Zu- und Abfahrten zum Vorhaben sind nur an den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen zulässig.
- Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
  - Begrünung von oberirdischen Stellplätzen  
Im Plangebiet ist je 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum (Baum 2. Ordnung, Hochstamm mit 16 - 18 cm Stammumfang) zu pflanzen. Bestehende Einzelbäume, die erhalten werden, können auf die Gesamtzahl angerechnet werden.
  - Begrünung der Freiflächen  
Zwischen der festgesetzten Fläche für Stellplatzanlagen und der nördlichen Grenze des Plangebietes ist unter Einbeziehung des vorhandenen Gehölz- und Baumbestandes eine Baumhecke zu entwickeln. Der vorhandene Gehölz- und Baumbestand ist durch eine Anpflanzung mit heimischen Laubbäumen in Kombination mit Einzelgehölzen und Gehölzgruppen zu ergänzen. Entlang der östlichen und südlichen Grenze sind die Flächen bis zur Stellplatzanlage bzw. bis zur festgesetzten Baugrenze mit heimischen Einzelgehölzen und Gehölzgruppen zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen. Die Flächen zwischen der festgesetzten Fläche für Stellplätze und der westlichen Grenze des Plangebietes sind mit Gehölzen und bodendeckenden Kleingehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und in die Pflanzung einzubinden.
  - Weitere Details zum Pflanzschema, zum Zeitpunkt der Durchführung der Pflanzmaßnahmen und zu geeigneten Baum- und Straucharten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.
- Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage der Landesbauordnung**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)  
Für Werbeanlagen gelten die folgenden Regelungen:  
- Bewegliche (laufende) Lichtwerbung sowie Lichtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird (Blinkreklame) ist unzulässig.  
- Die Oberkante von Werbeanlagen darf die Oberkante Attika des Gebäudes nicht überragen.

**IV. Hinweise**

- Bodendenkmäler**  
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. § 19 und § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzlerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.
- Bodenschutz**  
Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dez. 31.5 "Alltlasten, Bodenschutz" des Regierungspräsidiums Kassel, Steinweg 6, 34117 Kassel unverzüglich zu informieren.
- Durchführung der Pflanzmaßnahmen**  
Vegetationstechnisch durchzuführende Maßnahmen haben entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), DIN 18917 (Rasen- und Saatarbeiten), DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen) zu erfolgen.
- Niederschlagswasser / Brauchwasser**  
Bei der Behandlung von Niederschlagswasser und zur Bemessung von Rückhaltungen wird auf das ATV-DVWK-Merkblatt M 153 bzw. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 117 sowie bezüglich einer Versicherung auf das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.  
Für die Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist bei der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Kassel zu stellen. Planung und Umfang der vorzulegenden Antragsunterlagen sind vorher mit der Wasserbehörde abzustimmen.  
Für die Verwendung des Oberflächenwassers als Brauchwasser sowie für den Einbau von Zisternen ist bei der Stadt Bad Arolsen eine Genehmigung einzuholen.
- Stellplatz- und Ablösesatzung**  
Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richten sich nach der „Satzung der Stadt Bad Arolsen über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ - Stellplatz- und Ablösesatzung - in ihrer jeweils gültigen Fassung.


**Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

- Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 29.09.2021
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 29.09.2021

**Verfahrensvermerke**

- Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB**  
Der Beschluss, die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hünighäuser Weg / Korbacher Straße" der Stadt Bad Arolsen aufzustellen, wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Bad Arolsen in der Sitzung am 16.05.2019 gefasst. Gleichzeitig wurde auch die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.02.2021.
- Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Bad Arolsen erfolgte am in der Zeit vom 08.03.2021 bis zum 09.04.2021. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 11.03.2021 im gleichen Zeitraum.
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB**  
Der Beschluss, die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hünighäuser Weg / Korbacher Straße" der Stadt Bad Arolsen öffentlich auszulegen, wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Bad Arolsen in der Sitzung am 20.05.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.05.2021.
- Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Bad Arolsen nebst zugehöriger Begründung wurde in der Zeit vom 07.06.2021 bis zum 09.07.2021 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.06.2021 im gleichen Zeitraum.
- Beschluss zur Satzung § 10 Abs. 1 BauGB**  
Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Stadt Bad Arolsen wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Bad Arolsen am 18.11.2021 einschließlich Begründung als Satzung beschlossen.
- Öffentliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB**  
Die ortsübliche Bekanntmachung des abschließenden Beschlusses erfolgte am 15.12.2021

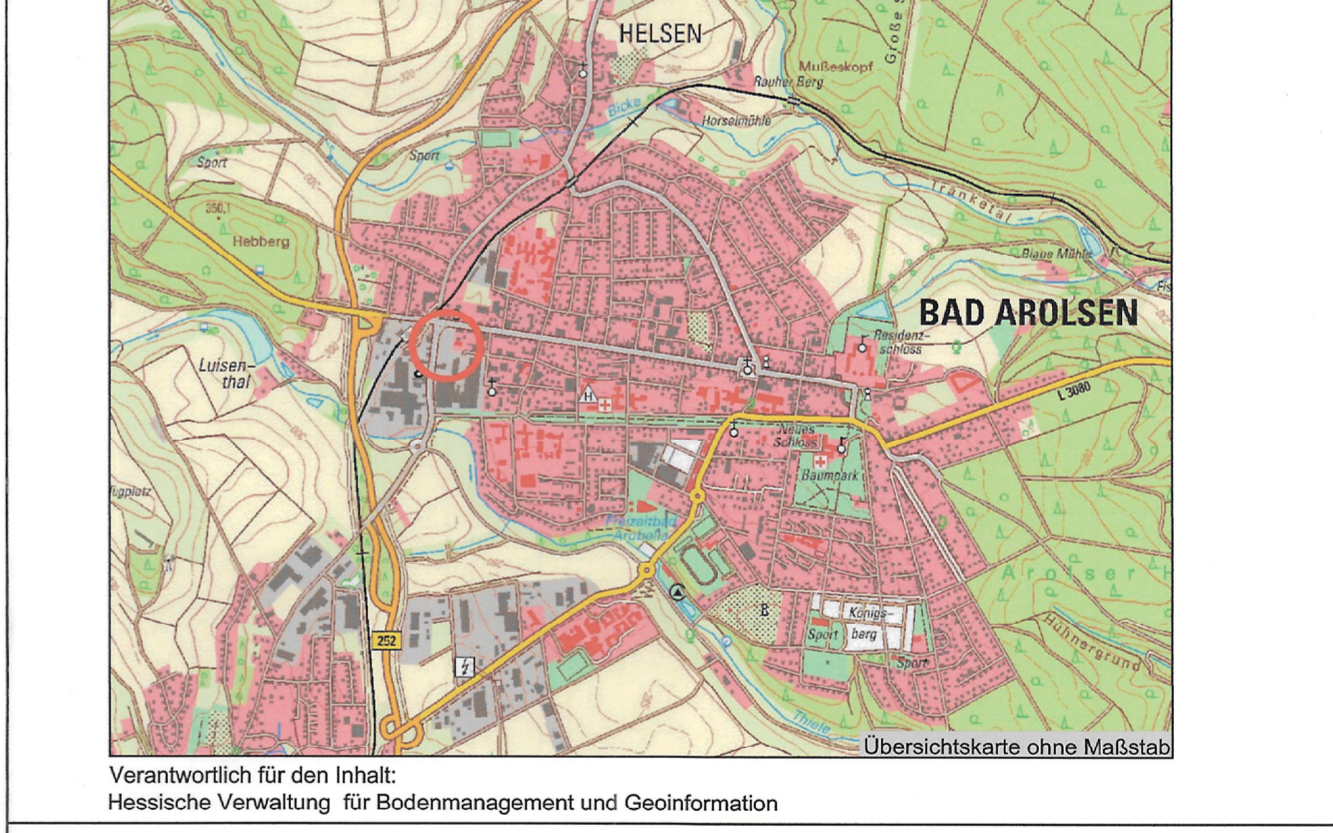
Bad Arolsen, den 08.12.2021



Der Magister  
vgn def Horst  
Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.



**Stadt Bad Arolsen**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Hünighäuser Weg/Korbacher Straße"**

Gemarkung Bad Arolsen  
Flur 7

Stand: 29.09.2021 Maßstab 1:500

Planverfasser im Auftrag der Stadt Bad Arolsen:

**atelier stadt & haus**  
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH  
Hallenstraße 30  
43141 Essen  
Telefon: 02 01 / 6503139-0  
www.asb-planung.de