



1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
GFZ 0,5	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
TH 6,00 m	Höhe baulicher Anlagen TH Traufhöhe als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
FH 8,50 m	Höhe baulicher Anlagen FH Firsthöhe als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
o	offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) und (2) BauNVO
	Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) Nr. 4 BauGB
	Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
w	Wirtschaftsweg
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Straßenbegrenzungslinie
	Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) Nr. 18 a) BauGB
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB: zugunsten der Versorgungsträger
	Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB
	Oberkante der Verkehrsflächen in m ü. NHN § 9 (3) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 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 Höhe der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberfläche. Dabei ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen für das Baugrundstück durch Interpolation der gemäß § 9 (3) BauGB festgesetzten Oberkanten der Verkehrsflächen in m über NHN zu ermitteln. 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 breittufiger 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, Wirtschaftswege 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 Rückhaltmöglichkeit bezogen auf ein Starkregenereignis der Warnstufe 2 (DWD: Regenmenge 15 bis 25 l/m² in 1 Std.) besteht. Das Rückhaltvolumen 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)

Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens sind bei allen Baumaßnahmen folgende DIN-Normen zu berücksichtigen: DIN 19639 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Baumaßnahmen
DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial

DIN 18300 - Erdarbeiten
DIN 18915 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich Teil A

Durch Planeinzeichnung im Geltungsbereich Teil A werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind 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.

• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich Teil B

Zum Ausgleich der innerhalb des Geltungsbereiches Teil A nicht ausgleichbaren Eingriffe werden gemäß § 1a (3) Satz 3 BauGB im Geltungsbereich Teil B folgende Maßnahmen festgesetzt: Schaffung von ringförmig angeordneten Pufferflächen um das Flächennaturdenkmal „Eisberg“ (Nr. 3635146, UNB Landkreis Waldeck-Frankenberg) nordwestlich von Schmillinghausen. Die Ausgleichsmaßnahme umfasst folgende Einzelmaßnahmen:

- Entbuschung des Flurstücks 38 in der Flur 26;
- Extensive Beweidung sämtlicher Grünlandflächen mit Schafen und/oder Rindern;
- keine Düngung oder Biozidanwendung;

• 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 Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden auch als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a (3) BauGB festgesetzt. Sie werden zu 94,5% den im Bereich der Baugrundstücke und zu 5,5% den im Bereich der Verkehrsflächen zulässigen Eingriffen 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. Dacheindeckungen sind in naturrot oder braun zulässig. Für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile sind auch andere Farben 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 breittufige Pflasterdecken, als Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen.

Die unbebauten 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 m² 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 Trinkwasserverschließung

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

3.2 Bauverbot entlang der Kreisstraße 5 (Rhoder Straße)

Gemäß § 23 Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen entlang der Kreisstraße 5 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Auf die gesetzliche Anzeige- und Sicherungspflicht im Falle archäologischer Funde wird hingewiesen (§ 21 HDSchG). Eine Anzeige hat gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg zu erfolgen.

3.4 Nachhaltige Außenbeleuchtung

Beeinträchtigungen der Tierwelt (Insekten, Fledermäuse) können durch die Verwendung energiesparender LED-Außenbeleuchtung mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Licht-Farbspektrum bis 2.700 Kelvin minimiert werden.

4 Verfahrensvermerke

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 ausliegen.

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 5. September 2002 bis zum 7. Oktober 2002 sowie in der Zeit vom 31. Juli 2023 bis zum 29. August 2023 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen.

Die Bekanntgabe der erneuten öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am 27. August 2002 und am 24. Juli 2023 in der Waldeckischen Landeszeitung.

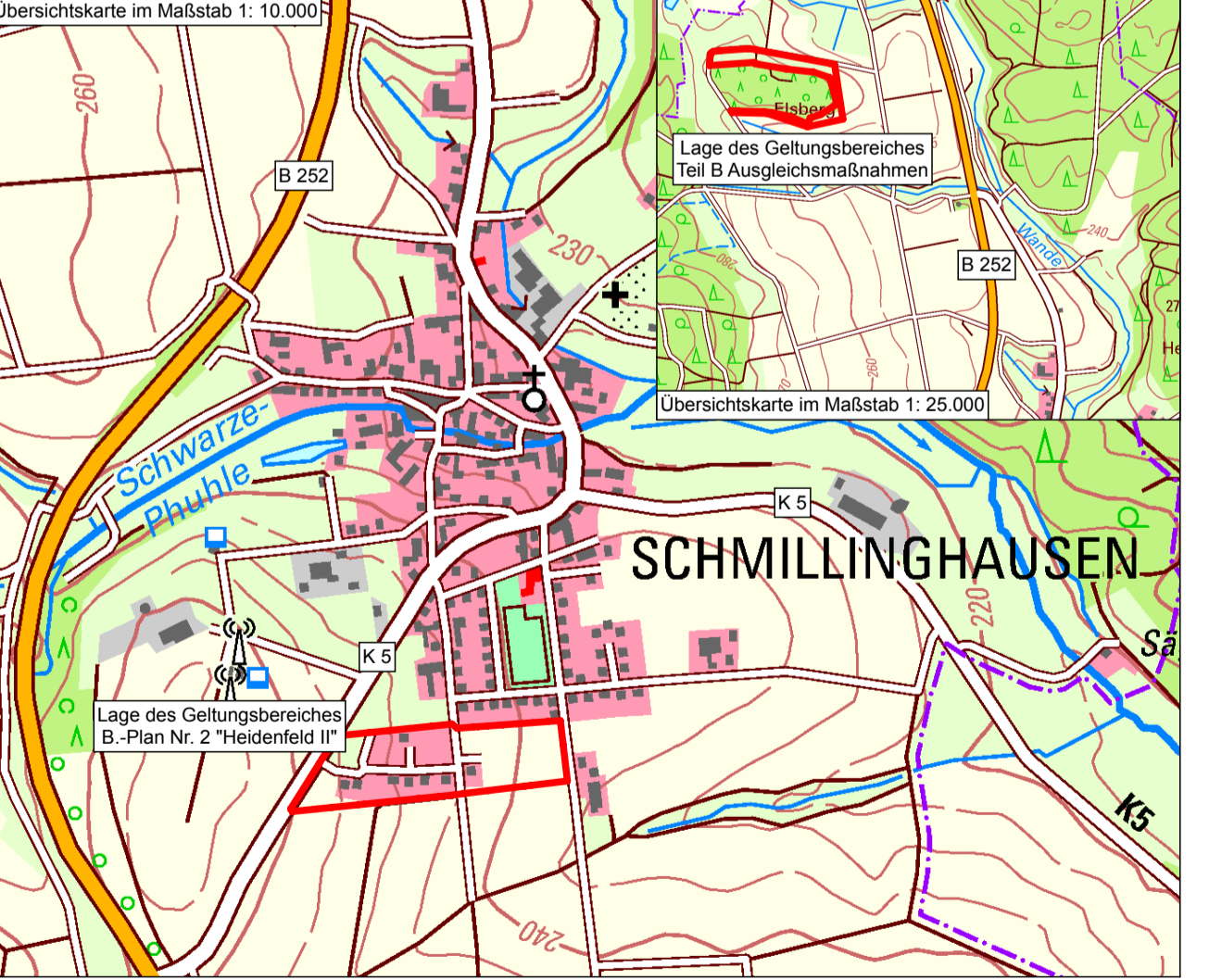
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 31. August 2002 und vom 24. Juli 2023 über die erneute öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat am 28. September 2023 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 AROLSSEN
SCHMILLINGHAUSEN
Bebauungsplan Nr. 2
"Heidenfeld II"
Satzung 28. September 2023