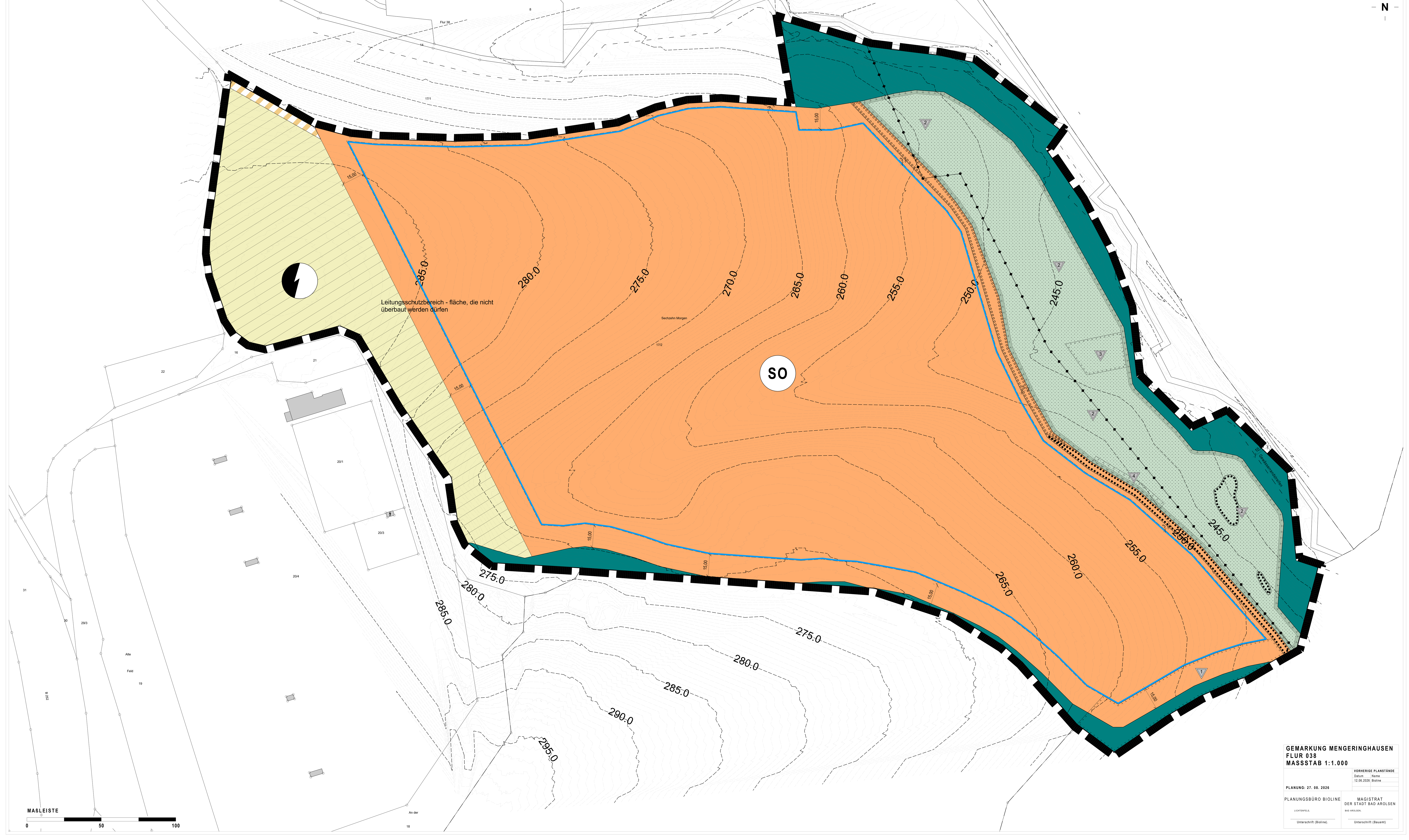
PLANZEICHNUNG



PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch die zeichnerisch dargestellte Abgrenzung im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und umfasst eine Fläche von 197.148 Quadratmetern.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 "Sechzehn Morgen"
[§ 9 Abs. 7 BauGB, Ziffer 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne]

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m § 1 bis 23 BauNVO]

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO]

[1.1.1] Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Energie-/Speicherinfrastruktur" festgesetzt.

[1.1.2] SO – Sonstige Sondergebiete
[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO, Ziffer 1.4.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne]

[1.1.3] Das Sondergebiet dient der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie (Batteriespeicheranlagen) sowie deren Einspeisung in das und Ausspeisung aus dem öffentlichen Stromnetz.

[1.1.4] Im Sondergebiet sind zulässig:
1. Batteriespeicheranlagen (Batteriecontainer, Batterieschränke, Batteriemodule einschließlich deren Gründung),
2. Wechselrichter- und Umrichterstationen,
3. die dem Netzanschluss dienenden Transformatoren, Schaltanlagen sowie Umspann-, Übergabe- und Messstationen, Umspannwerke,
4. Freileitungen, Leitungsportale und deren Masten einschließlich der hierfür erforderlichen Betriebsmittel, soweit sie der Anbindung eines Batteriespeichers an das Umspannwerk Twistetal und damit der Übergabe der in einem Batteriespeicher gespeicherten Energie dienen,
5. Steuerungs-, Überwachungs- und Kommunikationseinrichtungen,
6. Anlagen und Einrichtungen des Brandschutzes (Brandfrüherkennung, Löschanlagen, Löschwasserbehälter, Löschwasserzisternen, stationäre Löscheinrichtungen und Löschwasserbrunnen),
7. Rückhalte- und Auffangvorrichtungen für wassergefährdende Stoffe sowie für Lösch- und Haveriewasser (Auffangwannen, Rückhaltemulden, Rückhaltebecken),
8. Blitzschutzeinrichtungen, sowie Sicherungseinrichtungen einschließlich Kameramasten
9. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
10. Einfriedungen, interne Erschließungs-, Wartungs-, Rangier- und Feuerwehraufstellflächen, Kabeltrassen, Leitungen und Erdungsanlagen,
11. betrieblich notwendige Nebengebäude (z. B. Technikräume, Ersatzteillager),
12. Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaikmodule auf baulichen Anlagen, an Einfriedungen sowie Photovoltaik-Freiflächenanlagen), soweit sie ausschließlich der Eigenversorgung der Speicheranlage und ihrer Nebenanlagen dienen.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 19 BauNVO]

[1.2.1] Die Grundflächenzahl wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 19 BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch Aufschüttungen mit Anlagenfunktion — insbesondere Vorkehrungen nach Ziffer 1.11.2 und befestigte Betriebsflächen — ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO). Nicht auf die Grundfläche anzurechnen sind Veränderungen der Geländeoberfläche nach Ziffer 1.2.3, soweit die Flächen nach Abschluss der Arbeiten mit durchwurzelbarer Bodenschicht angedeckt und begrünt werden.

[1.2.2] Unterer Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen dieses Bebauungsplans ist die im Höhenplan vom 10.06.2026 (Äquidistanz 0,50 m) dargestellte Geländehöhe (Bezugsgelände). Die Höhen des Bezugsgeländes sind dem Höhenplan zu entnehmen; zwischen den Höhenlinien ist geradlinig zu interpolieren. Bezugshöhe ist das arithmetische Mittel aus der höchsten und der niedrigsten Höhe des Bezugsgeländes innerhalb der horizontalen Projektionsfläche des Geländemodellierungsbereiches.
Werden Erdauffüllungen oder Erdabtragungen vorgenommen, um die zulässigen baulichen Anlagen auf ein einheitliches, zusammenhängendes Niveau (Plateau) zu bringen, so ist der Geländemodellierungsbereich die von der Einfriedung umschlossene Fläche einschließlich der erforderlichen Böschungsflächen. Für Anlagen zur Regenrückhaltung und -versickerung sowie für die Anlagen und Vorkehrungen nach den Ziffern 1.1.4 Nr. 9 und 1.11 ist der Geländemodellierungsbereich jeweils die von der Außenkante der zugehörigen Böschungen umschlossene Fläche.

[1.2.3] Das Sondergebiet wird zugleich als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen festgesetzt. Es gilt:
1. Erdauffüllungen und Erdabtragungen sind nur zulässig, soweit sie zur Herstellung der Geländeoberfläche innerhalb der Geländemodellierungsbereiche nach Ziffer 1.2.2, der Zufahrten und der Verbindungen zwischen den Geländemodellierungsbereichen jeweils einschließlich der zugehörigen Rampen und Böschungen, den Anlagen zur Regenrückhaltung und -versickerung sowie der Anlagen und Vorkehrungen nach den Ziffern 1.1.4 Nr. 9 und 1.11 erforderlich sind.
2. Die hergestellte Geländeoberfläche darf von der Bezugshöhe des jeweiligen Geländemodellierungsbereichs (Ziffer 1.2.2 an keiner Stelle um mehr als 10,00 m abweichen. Innerhalb eines Geländemodellierungsbereichs darf sie eben, geneigt, abgestuft oder terrassiert ausgebildet werden.
3. Bei Abtragungen innerhalb des Geltungsbereichs anfallendes Bodenmaterial ist vorrangig vor Ort für die Erdauffüllungen zu verwenden (innergebietlicher Erdmassenausgleich). Die Wiederverwendung überschüssigen Oberbodens an anderer Stelle nach Maßgabe des Bodenmanagementkonzepts bleibt unberührt.
4. Die dauerhafte Ablagerung von Bodenmaterial oder sonstigen Stoffen, die nicht für die Zwecke nach Nr. 1 erforderlich sind, ist unzulässig; Flächen für Ablagerungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB werden nicht festgesetzt.
5. Die bauzeitliche Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden nach Ziffer 1.10.2 sowie die Abfuhr überschüssigen Bodenmaterials bleiben unberührt.

Hergestellte Geländeoberfläche im Sinne dieses Bebauungsplans ist die nach Abschluss der Geländeveränderungen gemäß dieser Ziffer hergestellte Oberfläche.

[1.2.4] Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß über der hergestellten Geländeoberfläche festgesetzt; oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage einschließlich technischer Aufbauten:
1. Batteriespeicheranlagen und deren technische Nebenanlagen (Ziffer 1.1.4 Nr. 1, 2, 5–7, 9, 11): 6,00 m,
2. Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (Ziffer 1.1.4 Nr. 12): 3,50 m,
3. Blitzschutzeinrichtungen und Kameramasten (Ziffer 1.1.4 Nr. 8): 15,00 m, soweit sie als schlanke, nicht flächig in Erscheinung tretende Bauteile ausgeführt werden,
4. Freileitungen, Leitungsportale und deren Masten (Ziffer 1.1.4 Nr. 4): 20,00 m,
5. bauliche Anlagen der innerhalb des Sondergebiets zulässigen, kundeneigenen Umspannwerke (Ziffer 1.1.4 Nr. 3) einschließlich Sammelschienen und Stahlbaukonstruktionen: 15,00 m; abweichend von Nr. 3 dessen Blitzschutzeinrichtungen (Blitzschutzmasten): 25,00 m.

1.3 BAUWEISE [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO]

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Die Anordnung der baulichen Anlagen erfolgt innerhalb der Baufenster in freier Stellung ohne Bindung an die offene oder geschlossene Bauweise; die zulässige Ausdehnung der Baukörper ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen.

1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs 1 und 3 BauNVO]

[1.4.1] Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen gelten auch für bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind.

[1.4.2] Baugrenze [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Ziffer 3.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne]
überbaubare Grundstücksfläche

[1.4.3] Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebiets sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einfriedungen, Kabeltrassen, Leitungen, Löschwasser- und Rückhalteeinrichtungen, Blitzschutzeinrichtungen, verkehrliche Erschließung und sonstige Wege, sowie Anlagen und Vorkehrungen nach den Ziffern 1.1.4 Nr. 9 und 1.13 zulässig. Batteriespeicheranlagen nach Ziffer 1.1.4 Nr. 1 sind dort unzulässig.

1.5 VERKEHRSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich - hier: Wirtschaftsweg
[§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne]

1.6 VERSORGUNGSFLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

[1.6.1] Flächen für Versorgungsanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, Ziffer 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne]

[1.6.2] Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität
[§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, Ziffer 7 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne]

1.7 VERSORGUNGLEITUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB]

[1.7.1] Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Eine oberirdische Verbindung zwischen dem Umspannwerk Twistetal und den Umspannanlagen des Sondergebiets ist nach Maßgabe der Ziffern 1.1.4 Nr. 4 und 1.2.4 zulässig.

[1.7.2] Stromleitung
[§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, Ziffer 8 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne]

1.8 FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. a BauGB]

Fläche für die Landwirtschaft
[§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB, Ziffer 12.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne]

1.9 FLÄCHEN FÜR DEN WALD [§ 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. b BauGB]

Fläche für Wald
[§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB, Ziffer 12.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne]

1.10 MASSNAHMEN ODER FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

[1.10.1] Einfriedungen sind mit einem dauerhaften Bodenabstand von mindestens 0,15 m, gemessen zwischen Geländeoberfläche und Unterkante der Einfriedung, auszuführen; durchgehende Sockel sind unzulässig. Soweit Sicherungs- oder Brandschutzanforderungen einem durchgehenden Bodenabstand entgegenstehen, sind in regelmäßigen Abständen Kleintierdurchlässe in gleichwertigem Querschnitt vorzusehen.

[1.10.2] Ober- und Unterboden sind bei Bauarbeiten getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und vor Vermischung und Verdichtung zu schützen. Oberbodenmieten dürfen eine Höhe von 2,00 m, Unterbodenmieten eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten; bei einer Lagerdauer von mehr als zwei Monaten sind Oberbodenmieten zu begrünen. Baubedingt beanspruchte, nicht dauerhaft überbaute Böden sind nach Abschluss der Arbeiten zu lockern und in ihrer durchwurzelbaren Bodenschicht wiederherzustellen. Dauerhafte Versiegelungen sind auf das betrieblich notwendige Maß zu beschränken.

[1.10.3] Die Baufeldfreimachung ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag des jeweils darauf folgenden Februars zulässig. Abweichend von Satz 1 darf das Baufeld auch innerhalb der Brut- und Setzzeiten freigemacht werden, wenn
a) die Fläche zuvor durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen für die betroffenen Arten unattraktiv gemacht worden ist,
b) eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) die Wirksamkeit der Vergrämung überwacht und unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine Besatzkontrolle festgestellt hat, dass keine besetzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und keine Individuen besonders geschützter Arten betroffen sind, und
c) Durchführung und Ergebnis der Maßnahmen nach Buchstaben a) und b) dokumentiert werden.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bleiben unberührt.

[1.10.4] Außen- und Wegebeleuchtung ist auf das betrieblich und sicherheitstechnisch erforderliche Maß zu beschränken und insekten- und fledermausschonend auszuführen: Lichtfarbe höchstens 2.700 K, vollständig nach unten abgeschirmte, geschlossene Leuchten ohne Lichtaustritt oberhalb der Horizontalen, bedarfsgerechte Steuerung über Bewegungsmelder oder Nachtabschaltung. Abweichungen von Lichtfarbe, Abschirmung und Steuerung sind zulässig, soweit zwingende sicherheitstechnische Anforderungen — insbesondere der Überwachungs- und Detektionstechnik oder der Gefahrenabwehr im Ereignisfall — sie erfordern; auch in diesem Fall ist die Beleuchtung auf den erforderlichen Umfang und die erforderliche Dauer zu begrenzen.

[1.10.5] Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Ziffer 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne]

[1.10.6] 1 – Entwicklung von Wildwechselkorridoren

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Korridor entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist in einer Breite von mindestens 15,00 m dauerhaft von baulichen Anlagen und Einfriedungen freizuhalten; er dient der Durchgängigkeit für Wildtiere. Abweichend zulässig sind Anlagen und Vorkehrungen nach den Ziffern 1.1.4 Nr. 9 und 1.11, soweit die Durchgängigkeit für Wildtiere erhalten bleibt; Schallschutzvorkehrungen sind innerhalb des Korridors als begrünte Erdwälle auszuführen, Erdkabel sind zulässig.

[1.10.7] 2 – Entwicklung von Extensivgrünland

Die Grünlandflächen sind dauerhaft extensiv zu bewirtschaften. Zulässig ist eine höchstens zweischürige Mahd; der erste Schnitt darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen, das Mähgut ist abzuräumen. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig; ausgenommen ist eine Festmistdüngung bis 60 kg Gesamtstickstoff je Hektar und Jahr. Ein Umbruch ist unzulässig; Maßnahmen der Erstbegründung bleiben unberührt.
Anstelle der Mahd ist eine extensive Beweidung mit höchstens 1,0 Großvieheinheiten je Hektar im Jahresdurchschnitt zulässig. Eine Zufütterung auf der Fläche ist unzulässig; eine Nachmahd zur Weidepflege ist zulässig.

[1.10.8] 3 – Entwicklung von Reptilienhabitaten

Auf den südexponierten Böschungen der Geländeterrassen und in dem zwischen Baugrenze und Wald verbleibenden Streifen sind dauerhaft Habitatstrukturen für Reptilien anzulegen: mindestens 3 Steinhaufen oder Steinlinsen mit Winterquartierfunktion (Grubentiefe 80–100 cm bzw. 80–120 cm, Gesteinsvolumen je mindestens 2–3 m³, bei Steinlinsen mindestens 80 Prozent der Steine mit Korngrößen von 20–40 cm), mindestens 3 Sandhaufen mit Wurzelstöcken als Eiablageplätze (Grubentiefe 50–80 cm) sowie mindestens 3 Asthaufen von jeweils mehr als 3 m³. Die Strukturen sind besonnt anzulegen, untereinander in Abständen von höchstens 30 m als Trittsteine zu verbinden und dauerhaft zu unterhalten; beschattende Gehölze sind zurückzuschneiden, die Pflege ist außerhalb der Aktivitätsperiode der Reptilien im Zeitraum November bis Februar durchzuführen. Die Habitatstrukturen des jeweiligen Bauabschnitts sind vor Beginn von dessen Baufeldfreimachung funktionsfähig herzustellen.

[1.10.9] 4 – Schaffung von Reisighaufen

Vor Beginn der Baufeldfreimachung des ersten Bauabschnitts sind zehn Reisighaufen in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit den nach Ziffer 1.13 zu erhaltenden Heckenstrukturen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten; bei Zersetzung sind sie zu ergänzen, solange bis die Anpflanzung nach 1.12 vollständig umgesetzt wurde. Sie dienen als Versteck- und Ausweichhabitat für den Neuntöter.

[1.10.10] Von den festgesetzten Heckenanpflanzungen sind mindestens 50 m vor Beginn der Baufeldfreimachung des ersten Bauabschnitts anzupflanzen (vorgezogene Anpflanzung). Die übrigen Anpflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts herzustellen.

[1.10.11] Die Beseitigung von Gehölzen ist nur zweistufig zulässig:
a) In der ersten Stufe dürfen die Gehölze ausschließlich in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar bodennah über dem Wurzelstock abgeschnitten werden. Wurzelstöcke, Streuauflage und Boden dürfen dabei nicht beschädigt werden; ein flächiges Befahren des Gehölzbestandes mit schwerem Gerät ist unzulässig. Das Schnittgut ist zeitnah von der Fläche zu entfernen.
b) In der zweiten Stufe dürfen die Wurzelstöcke frühestens ab dem 1. Juni desselben Jahres gerodet werden. Die Rodung ist durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) zu begleiten; sie stellt zuvor fest, dass die Fläche frei von besetzten Nestern ist.

Die zwischen den beiden Stufen liegende Fläche darf nicht zwischengenutzt oder der gelagert werden. Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG und das Schnittzeitenverbot des § 39 Abs. 5 BNatSchG bleiben unberührt.

1.11 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

[1.11.1] Bauliche Anlagen und Nutzungen im Sondergebiet sind so zu errichten und zu betreiben, dass die von ihnen ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung - insbesondere am Wohnhaus Kappelmühle 1 (Schutzanspruch eines Misch-/Dorfgebiets: 60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) - um mindestens 6 dB unterschreitet. Der Nachweis ist im bauaufsichtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Zulassungsverfahren durch eine Geräuschimmissionsprognose auf Grundlage der konkreten Anlagenplanung zu führen.

[1.11.2] Zur Einhaltung der Anforderung nach Ziffer 1.11.1 sind Schallschutzvorkehrungen — insbesondere absorbierende Schallschutzwände an der Anlagengrenze und zwischen den Batterieeinheiten sowie Erdwälle oder gleichwertige Abschirmungen — zulässig; sie sind vorzusehen, soweit die Geräuschimmissionsprognose nach Ziffer 1.11.1 ihre Erforderlichkeit ergibt. Ausnahmsweise dürfen Schallschutzvorkehrungen die zulässige Höhe nach Ziffer 1.2.4 überschreiten, soweit die Geräuschimmissionsprognose nach Ziffer 1.11.1 nachweist, dass die Überschreitung zur Einhaltung der Immissionswerte erforderlich ist, höchstens jedoch um 4,0 m (§ 31 Abs. 1 BauGB). Im Übrigen bleiben die Höhenbegrenzungen der Ziffern 1.2.2 bis 1.2.4 unberührt.

[1.11.3] Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten, die mit kurzzeitigen Geräuschspitzen durch Trenn- und Schaltvorgänge verbunden sind, sind auf den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken; ausgenommen sind Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren.

[1.11.4] Bauliche Anlagen nach Ziffer 1.1.4 Nr. 1 bis 3 dürfen erst in Anspruch genommen werden, wenn für den jeweiligen Bauabschnitt durch Nachweis angezeigt ist, dass die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten sind (vgl. Hinweis 4.7).

1.12 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB]

[1.12.1] Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Ziffer 13.2.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne]

[1.12.2] Auf den gekennzeichneten Flächen sind Hecken, Gebüsche und Feldgehölze aus heimischen, standortgerechten und gemäß § 40 BNatSchG gebietseigenen Laubgehölzen anzupflanzen. Feldgehölze sind mindestens dreireihig auf mindestens 5,00 m und maximal 10,00 m Breite anzulegen (Pflanzabstand 1,50 m), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Alle 50 Meter sind Lücken in einer Breite von 3,0 bis 5,0 m in der Hecke anzulegen.

1.13 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB]

[1.13.1] Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB, Ziffer 13.2.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleitpläne]

[1.13.2] Die in der Planzeichnung gekennzeichneten vorhandenen Gehölz- und Saumstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Neupflanzung aus gebietseigenen Laubgehölzen zu ersetzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 91 HBO]

2.1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO]

[2.1.1] Die Außenflächen baulicher Anlagen sind mit matter, nicht reflektierender Oberfläche auszuführen. Ausgenommen sind Bauteile, deren technische Funktion eine matte oder nicht reflektierende Oberfläche nicht zulässt (z. B. Isolatoren und stromführende Bauteile elektrotechnischer Anlagen).

[2.1.2] Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig ist ausschließlich ein Hinweisschild an der Stätte der Leistung. Anlagen der Fremdwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Hinweis- und Sicherheitsbeschilderungen bleiben unberührt.

2.2 GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO]

Zulässig sind ausschließlich gitterartige Einfriedungen in offener Bauweise (Drahtgeflecht-, Stabgitter- oder Streckmetallzäune) bis 2,70 m Höhe über der hergestellten Geländeoberfläche in landschaftsangepasster, matter Farbgebung (anthrazit, grün oder grau). Sockel, Mauern sowie geschlossene, blickdichte Einfriedungen sind unzulässig; ein betrieblich erforderlicher Übersteigschutz ist zulässig. Anlagen und Vorkehrungen nach Ziffer 1.1.4 Nr. 9 bleiben unberührt.

2.3 GESTALTUNG UND BEGRÜNUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN [§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO]

[2.3.1] Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht für zulässige Nebenanlagen, interne Erschließungs-, Betriebs-, Feuerwehr- oder Rückhalteflächen benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist ein Flächenanteil von mindestens 20 vom Hundert der Baugebietsfläche dauerhaft zu begrünen; begrünte Böschungen werden auf diesen Anteil angerechnet, soweit sie eine durchwurzelbare Schicht aufweisen. Flächenbefestigungen und Abdeckungen aus Schotter, Kies, Splitt oder vergleichbarem Material ohne Vegetation sind außerhalb der betrieblich erforderlichen Flächen unzulässig.

[2.3.2] Die Böschungen der Geländeterrassen und der Anlagen nach Ziffer 1.11.2 sind mit durchwurzelbarer Bodenschicht anzudecken und spätestens in der auf ihre Herstellung folgenden Vegetationsperiode mit standortgerechtem, artenreichem Saatgut regionaler Herkunft flächig zu begrünen; bis zum Anwachsen der Begrünung sind erosionsmindernde Vorkehrungen zu treffen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Habitatstrukturen nach Ziffer 1.10.8 bleiben unberührt.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN [§ 9 Abs. 6 BauGB]

3.1 HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt vollständig in der Zone IV-D des Heilquellenschutzgebietes der staatlich anerkannten Heilquelle „Schlossbrunnen" der Stadt Bad Arolsen (Verordnung vom 01.12.1993, StAnz. 51/1993, S. 3156). Die Verbote und Beschränkungen der Verordnung gelten unmittelbar.

3.2 LEITUNGSSCHUTZBEREICHE

Auf die Schutzbereiche der 110-kV-Hochspannungsfreileitungen LH-11-1204 und LH-11-1205 der Avacon Netz GmbH (Breite bis zu 80,00 m, je 40,00 m beidseits der Leitungsachse) wird nachrichtlich hingewiesen. Die grundbuchlich gesicherten Schutzstreifen der 20-kV-Kabelsysteme der Energie Waldeck-Frankenberg GmbH (4,00 m bzw. 2,00 m beidseits der Achse) wird berücksichtigt.

IV. HINWEISE

4.1 KAMPFMITTEL

Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumungsdienst des Landes Hessen unverzüglich bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

4.2 DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.3 ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, sind die Arbeiten in den betreffenden Bereichen unverzüglich zu unterbrechen. Das Regierungspräsidium Kassel ist umgehend zu benachrichtigen, damit dieses die weiteren Maßnahmen festlegt und das weitere Vorgehen bestimmt. Die Arbeiten dürfen erst nach behördlicher Freigabe fortgeführt werden.

4.4 BODENSCHUTZ UND BODENMANAGEMENT

Für den Bebauungsplan liegt ein Rahmen-Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 vor, das die Grundsätze für Abtrag, Zwischenlagerung, Schutz und Wiederverwertung des Bodens festlegt. Vor Baubeginn ist auf dieser Grundlage für jedes Vorhaben beziehungsweise für jeden Bauabschnitt ein projektbezogenes Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zu erstellen, mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg abzustimmen und den Antragsunterlagen des Baugenehmigungs- beziehungsweise immissionsschutzrechtlichen Verfahrens beizufügen. Darin sind die Bodenkennwerte durch Bohrstockkartierung und Kleinschürfe zu erheben und die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen projektspezifisch festzulegen.
Mit dem projektbezogenen Bodenschutzkonzept ist eine Erdmassenbilanz vorzulegen, die den innergebietlichen Erdmassenausgleich nach Ziffer 1.2.3 nachweist und die Verwertungswege für überschüssiges Bodenmaterial darstellt. Beim Auf- und Einbringen von Bodenmaterial sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 BBodSchV einzuhalten; für die getrennte Behandlung von Ober- und Unterboden gilt Ziffer 1.10.2. Vor dem Aufbringen überschüssigen Oberbodens auf landwirtschaftliche Flächen sind die Vorsorgewerte der BBodSchV durch Bodenanalysen zu belegen; der Auftrag auf Ackerflächen ist auf eine Stärke von höchstens 20 cm zu begrenzen.
Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht, Bodenmaterial ausgehoben oder abgeschoben oder Böden ganz oder teilweise verdichtet werden, kann die für die Zulassung zuständige Behörde nach § 4 Abs. 5 BBodSchV im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 verlangen. Die weiteren Einzelheiten des Bodenmanagements werden im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt.

4.5 GELÄNDEGESTALTUNG

Zur Herstellung ebener Betriebsflächen ist eine abschnittsweise Terrassierung des Geländes vorgesehen; die zulässigen Höhen ergeben sich aus den Festsetzungen der Ziffern 1.2.2 bis 1.2.4. Bei der Terrassierung sind das natürliche Gefälle und die bestehenden Abflusswege zu erhalten; ein Überflutungsnachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen.

4.6 ALLGEMEINER SCHUTZ WILD LEBENDER TIERE UND PFLANZEN

[4.6.1] Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG und das Schnittzeitenverbot des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG gelten unmittelbar und unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Das Zeitfenster für die Baufeldfreimachung ist in Ziffer 1.10.3, die zweistufige Beseitigung von Gehölzen in Ziffer 1.10.11 festgesetzt. Die Baufeldfreimachung, die Beseitigung von Gehölzen und die Errichtung der Anlagen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Sie überwacht die Einhaltung des Zeitfensters nach Ziffer 1.10.3 und, soweit hiervon abgewichen wird, die Wirksamkeit der Vergrämung, die Besatzkontrolle unmittelbar vor Beginn der Arbeiten sowie deren Dokumentation. Sie überwacht ferner die Einhaltung der beiden Stufen der Gehölzbeseitigung nach Ziffer 1.10.11 einschließlich der Feststellung, dass die Fläche vor der Rodung der Wurzelstöcke frei von besetzten Nestern ist, die Durchführung der Maßnahmen nach Hinweis 4.6.2 sowie die rechtzeitige Herstellung und Funktionsfähigkeit der vor Beginn der Baufeldfreimachung umzusetzenden Maßnahmen (Ziffern 1.10.8 bis 1.10.10 auf Blatt 1 sowie Ziffern 1.10.13 bis 1.10.15 auf Blatt 2). Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen. Erforderliche Ausnahmen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen nach § 67 BNatSchG werden durch diesen Bebauungsplan nicht ersetzt und sind rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Arbeiten bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

[4.6.2] Im Plangebiet wurden die Zauneidechse (Anhang IV der FFH-Richtlinie) und die Waldeidechse nachgewiesen. Die Habitatstrukturen nach Ziffer 1.10.8 sind für den jeweiligen Bauabschnitt vor dessen Baufeldfreimachung funktionsfähig herzustellen. Vor der Baufeldfreimachung sind die betroffenen Bereiche durch die ökologische Baubegleitung zu kontrollieren; angetroffene Eidechsen sind innerhalb der Aktivitätsperiode (etwa März bis September, außerhalb der Eiablagezeit) abzufangen und in die Habitatstrukturen nach Ziffer 1.10.8 umzusetzen. Das geräumte Baufeld ist bis zum Abschluss der Erdarbeiten durch einen Reptilienschutzzaun gegen Wiedereinwanderung zu sichern; der Zaun ist regelmäßig zu kontrollieren und instand zu halten. Anzahl, Fang- und Aussetzorte der umgesetzten Tiere sind zu dokumentieren. Das Fangen und Umsetzen bedarf einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG, die für die betroffenen Arten rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen ist.

4.7 UMGANG MIT WASSERGEWÄHRDENDEN STOFFEN

Die baulichen Anlagen nach Ziffer 1.1.4 Nr. 1 bis 3 unterliegen den Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV). Prüfpflichtige Anlagen sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises Waldeck-Frankenberg mindestens sechs Wochen vor Errichtung oder wesentlicher Änderung schriftlich anzuzeigen. Es wird empfohlen, die erforderlichen Nachweise frühzeitig, spätestens vor Baubeginn, mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

4.8 ARBEITEN IM LEITUNGSUMFELD

Arbeiten und Bebauung innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen (DIN EN 50341-1). Im Radius von 10,00 m um Mastfundamente sind Maßnahmen unzulässig; die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben. Transporte mit Überhöhe unter der 110-kV-Freileitung sind mindestens vier Wochen im Voraus mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen.

4.9 ZUFAHRT

Für die Zufahrt ist eine Sondernutzungserlaubnis nach § 16 HStrG bzw. § 8 FStrG erforderlich, die spätestens drei Monate vor Baubeginn bei Hessen Mobil zu beantragen ist.

4.10 BERGWERKSFELD

Das Plangebiet wird vom verliehenen Bergwerksfeld „Twiste" (Kupfererze) überdeckt. Werden bei Bauarbeiten Vererzungen oder geochemische Anomalien angetroffen, ist die Bergwerkseigentümerin zu benachrichtigen.

4.11 WALDABSTAND

Die Baugrenze hält zum Wald einen Abstand von 15,00 m ein. Zur Regelung von Verkehrssicherung und Schadenersatz wird eine privatrechtliche Vereinbarung mit den Waldbesitzenden getroffen.

4.12 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff wird über die festgesetzten Maßnahmen (Ziffern 1.10.6 bis 1.10.16) hinaus durch Maßnahmen auf den Flächen Gemarkung Sachsenhausen (Stadt Waldeck), Flur 40, Flurstück 12, Gemarkung Alraft (Stadt Waldeck), Flur 6, Flurstück 1, sowie Gemarkung Dalwigksthal (Stadt Lichtenfels), Flur 7, Flurstück 37 (teilweise, 2.235 m²) kompensiert. Da diese Flächen außerhalb des Gemeindegebiets der Stadt Bad Arolsen liegen, erfolgt die Sicherung nicht durch Festsetzung, sondern nach § 1a Abs. 3 i. V. m. § 11 und § 200a BauGB durch städtebaulichen Vertrag. Für die Flächen in Sachsenhausen und Alraft werden Herstellung, dauerhafte Unterhaltung und dingliche Sicherung sowie die Zuordnung zu den Eingriffsgrundstücken im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Maßnahme in der Gemarkung Dalwigksthal ist eine bereits umgesetzte Ökokontomaßnahme; ihre Werteinheiten werden diesem Eingriff durch die Untere Naturschutzbehörde zugeordnet. Die Maßnahmen werden im Kompensationsverzeichnis der zuständigen Naturschutzbehörde geführt.

4.13 NIEDERSCHLAGSWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen richten sich nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb" (Oktober 2024). Die Eignung des Untergrunds ist durch standortbezogene Versickerungsversuche nachzuweisen; für Rigolenversickerungen sind Versuche in Schürfgruben durchzuführen. Die Bemessung von Rückhalteräumen erfolgt nach Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen", die Beurteilung der Einleitung in den Kappelgraben nach der Arbeitsblattreihe DWA-A 102 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer". Die zulässige Abflussspende beträgt nach dem Entwässerungskonzept 3 bis 7 l/(s·ha). Der Überflutungsnachweis ist nach DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke" zu führen. Die Regelwerke sind jeweils in der zum Zeitpunkt der Genehmigungsplanung gültigen Fassung anzuwenden.

4.14 ANPFLANZUNGEN - STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Anpflanzungen in Richtung Gut Kappel setzt der Bebauungsplan nicht fest. Diese Eingrünung wird in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt; vorgesehen sind Baumpflanzungen, die die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegenüber dem Gut Kappel mindern. Der Vertrag sichert die Pflanzungen verbindlich und lässt zugleich Raum, Standorte, Artenwahl und Pflanzzeitpunkt an die konkrete Anlagenplanung anzupassen

4.15 SCHUTZ VON VEGETATIONSBESTÄNDEN

Bei Bauarbeiten im Umfeld der zu erhaltenden Gehölz- und Saumstrukturen sind die Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten. Für die Herstellung der Anpflanzungen und des Extensivgrünlands gelten die vegetationstechnischen Anforderungen der Normenreihe DIN 18915 ff.

4.16 ERD- UND WEGEBAU

Erdarbeiten sind nach den ZTVE-StB auszuführen. Die oberflächennahen Hanglehme sind nach dem geotechnischen Bericht überwiegend der Frostempfindlichkeitsklasse F3 zuzuordnen; der Aufbau der internen Wege und der Zufahrt ist nach den RStO frostsicher zu dimensionieren (Frosteinwirkungszone II).

4.17 EINSICHTNAHME IN DIN-NORMEN UND TECHNISCHE REGELWERKE

Die in den Festsetzungen und Hinweisen dieses Bebauungsplans in Bezug genommenen DIN-Normen und sonstigen technischen Regelwerke — insbesondere DIN 19639, DIN 1986-100, DIN 14090, DIN 18915 ff., DIN 18920 und DIN EN 50341-1 sowie die Arbeitsblätter DWA-A 102, DWA-A 117 und DWA-A 138-1 und die Regelwerke ZTV E-StB und RStO — werden bei der Stadt Bad Arolsen, Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Immobilien, Große Allee 26, 34454 Bad Arolsen, während der allgemeinen Dienstzeiten zur kostenlosen Einsicht durch jedermann bereitgehalten. Auf diese Einsichtsmöglichkeit wird zugleich in den ortsüblichen Bekanntmachungen zu diesem Bebauungsplan hingewiesen. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ist als allgemeine Verwaltungsvorschrift öffentlich zugänglich.

4.18 SCHALLSCHUTZ

Für den Bebauungsplan liegt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Müller-BBM Industry Solutions GmbH (Bericht Nr. M189629/01 vom 21.08.2026) vor. Danach unterschreitet die Zusatzbelastung der im Sondergebiet zulässigen Anlagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten in allen Ausbaustufen um mindestens 6 dB und ist damit nicht relevant im Sinne der Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm. Die der Untersuchung zugrunde liegenden Schallschutzmaßnahmen sind bei der Anlagenzulassung zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 1.11).

4.19 HÖHENPLAN

Der Höhenplan vom 10.06.2026 ist Bestandteil der Planzeichnung (Bezugsfläche nach 1.2.2). Die Geländehöhen im Plangebiet betragen zwischen rund 245 m üNHN im Südosten und rund 285 m üNHN im Nordwesten.

280 – Höhenlinien im Bestandsgelände mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

4.20 MAßNAHMENPLAN (BLATT 2)

Der Bebauungsplan umfasst neben dem Teilgeltungsbereich dieses Blattes vier räumlich getrennte Maßnahmenflächen M1 bis M4 (Gemarkung Braunsen: Twisteaue bei Braunsen Flur 3, Flurstück 11; Gemarkung Mengeringhausen: Flur 38, Flurstück 4/5 und Flur 39, Flurstück 1), die auf Blatt 2 (Maßnahmenplan) dargestellt sind. Die textlichen Festsetzungen zu den Maßnahmenflächen (Ziffern 1.10.11 bis 1.10.16 — Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen sowie deren Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB) sowie die dortigen nachrichtlichen Übernahmen (Überschwemmungsgebiet der Twiste, FFH-Gebiet „Twiste mit Wilde, Watter und Aar", Gewässerrandstreifen) und die Hinweise 21 bis 23 sind auf Blatt 2 abgedruckt. Beide Blätter bilden eine Satzung.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flurstücksgrenze und Grenzpunkt

103/24 – Flurstücksbezeichnung

Grenze der Flur

6 – Gebäude für Wohnen, Wirtschaft, Gewerbe oder öffentliche Zwecke mit Hausnummer

V. AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERMERK

Aufgestellt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung.

5.1 Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat in ihrer Sitzung am 11.12.2025 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Sechzehn Morgen“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 19.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 22.06.2026 bis zum 17.07.2026 durch öffentliche Auslage des Vorentwurfs, der Begründung und des Umweltberichts. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.06.2026.

5.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.06.2026 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.07.2026 aufgefordert.

5.4 Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 21.09.2026 bis zum 23.10.2026 durch öffentliche Auslage des Planentwurfs, der Begründung, des Umweltberichts sowie der umweltbezogenen Stellungnahmen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.09.2026.

5.5 Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.09.2026 über die Entwicklungsabsichten informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraums vom 21.09.2026 bis zum 23.10.2026 aufgefordert.

5.6 Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat den Bebauungsplan Nr. 40 „Sechzehn Morgen“ nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen am als Satzung beschlossen. Die Begründung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung wurden gebilligt. Das Abwägungsergebnis wurde mit Schreiben vom mitgeteilt.

.... Ort, Datum, Siegelabdruck

.... (Unterschrift) Marko Lambion, Bürgermeister

5.7 Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

.... Ort, Datum, Siegelabdruck

.... (Unterschrift) Marko Lambion, Bürgermeister

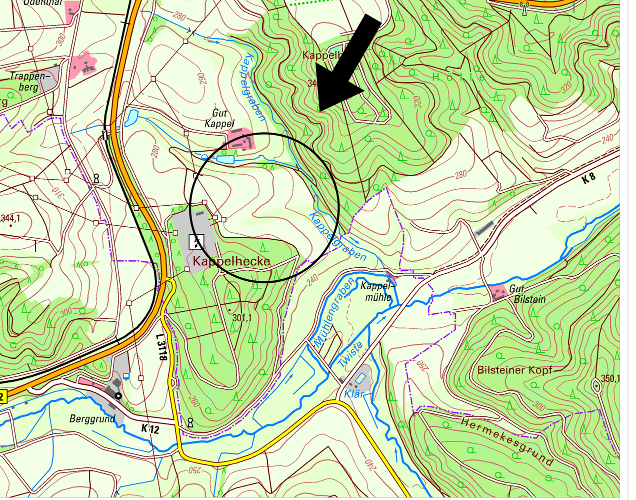
5.8 Inkraftsetzung
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 40 „Sechzehn Morgen“ in Kraft getreten.

Hinweis zur Bekanntmachung
Gemäß § 215 Absatz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung von § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und des Flächennutzungsplans sowie nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Absatz 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Bad Arolsen unter Darlegung des die Verletzung oder den Mangel begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a BauGB beachtlich sind.

.... Ort, Datum, Siegelabdruck

.... (Unterschrift) Marko Lambion, Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN o. M.



STADT BAD AROLSEN

Bebauungsplan Nr. 40
"Sechzehn Morgen"
Gemarkung Mengeringhausen

TEIL A - Planzeichnung und Planzeichenerklärung

ENTWURF

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB, der Behörden gem. § 4 (2) BauGB und Abstimmung der Planung benachbarter Gemeinden untereinander § 2 (2) BauGB

PLANUNGSBÜRO BIOLINE
Orketalstraße 9
35104 Lichtenfels
06454/9199794

PLANUNG: 27. 08. 2026
Gezeichnet: Steffen Butterweck
Geprüft: Bernd Wecker

STADT BAD AROLSEN
Große Allee 24
34454 Bad Arolsen

BLATT 1 VON 2