1. Planungsrechtl. Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO nach PlanZV 1981)

1.1 Art der baulichen Nutzung

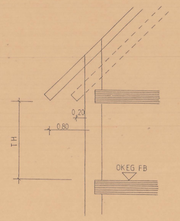
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

MD — Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauBG, § 16 BauNVO)

Gebiet		MD1	MD2	MD3
Bauweise		o	o	ED
Geschoßflächenzahl	bei Z I	0,4	0,4	0,4
	bei Z II	0,5	0,8	0,8
Grundflächenzahl *1)	bei Z I	0,4	0,4	0,4
Zahl der Vollgeschosse		I	II	II
Höhe baulicher Anlagen:				
max. sichtbare talseitige Traufhöhe	bei Z I	5,5 m	5,5 m	5,5 m
	bei Z II	-	8,5 m	8,5 m
max. FH von OK EG-FB *2)	bei Z I	8 m	8 m	8 m
	bei Z II	-	11 m	11 m
max. TH von OK EG-FB *3)	bei Z I	3 m	3 m	3 m
	bei Z II	-	6 m	6 m



*1) Wenn im Rahmen der HBO § 2 Abs. 4 Keller- und/oder Dachgeschosse als zusätzliche Vollgeschosse anzurechnen sind, können diese im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

*2) max. Firsthöhe gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden

*3) max. Traufhöhe gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe für Gebäude talseits der Straße -bezogen auf den Hauseingang - darf nicht mehr als 0.50 m über der zugehörigen ausgebauten Straßenhöhe liegen. Die festgesetzten max. sichtbaren talseitigen Traufhöhen dürfen dabei nicht überschritten werden.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe für Gebäude bergseits der Straße 0,50 m über Oberkante höchsten Geländeanschnitt.

1.3 Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Wirtschaftsweg

Verkehrsgrün:
Baumstandorte (können sich durch Grundstückszufahrten noch verschieben)
Anlage einer freiwachsenden Strauchhecke (siehe Pflanzliste Pkt. 2.9)

1.5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Spielplatz

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

(§ 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

1.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)

LN — Flächen für die Landwirtschaft

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Streuobstwiesen)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (Fläche für natürliche Sukzession)

Fläche nach 2-jährigem Turnus mähen und Mähgut entfernen (Entlang der Straßengrenze "Geisenberg" Anpflanzung einer 5 m breiten, freiwachsenden Strauchhecke)

Anpflanzen:

Bäume

Sträucher

Erhaltung:

Bäume

1.9 Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

1.10 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Vorhandene Bebauung

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Geplante Flurstücksgrenzen

14 — Flurstücksbezeichnung

Sichtflächen, hier dürfen keine sichtbehindernde Einfriedungen bzw. Bepflanzungen angelegt werden. Bewuchs max. h - 0,80 m

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Gestaltungssatzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 118 HBO)

Gebiet	MD1	MD2	MD3
Dachform: S = Satteldach *1)	S	S	S
Dachneigung in Altgrad bei Satteldächern	35 - 48	35 - 48	30 - 48
Kniestock - Höhe in Meter bei Z I	Die sich aus der festgelegten Traufhöhe ergebenen Drempel sind zulässig.		
Dachgauben zulässig	ja	ja	ja

*1) Krüppelwalmdächer sind ausnahmsweise zulässig.

2.1 Dachgestaltung
Bei Garagen und untergeordneten Nebengebäuden sind Flachdächer und flachergeneigte Dächer zulässig; sie sind extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig.

2.2 Baugestaltung
2.2.1 An geeigneten Gebäudeflächen ist eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Staub- und Luftfilterung anzulegen und zu unterhalten.

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelieber
Kulturform	-	Weinrebe
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein

2.2.2 Für die Festsetzung der Gebäude-Höhenlage ist dem Bauantrag ein Übersichtsplan mit den gemessenen vorhandenen und geplanten Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen, an allen Gebäudeecken sowie an der Grenze in Verlängerung der Gebäudekanten vorzulegen. Ebenso ist die Höhenlage OK Erdgeschoßfußboden evtl. vorhandener Nachbargebäude sowie die Kanalanschlußhöhe nachzuweisen. Die Angaben sind auf NN zu beziehen.

2.3 Ausführungsbestimmungen für Dachaufbauten:
2.3.1 Bei Schleppgauben:
Der Abstand vom First mind. 2 Ziegelreihen.
Der Abstand vom Ortgang bis zur Gaube mind. 2/10 der Dachlänge.
Die Gaubenlänge max. 6/10 der Dachlänge.

2.3.2 Bei Zwerchhäutern:
Die Firsthöhe der Zwerchhäuser mind. 2 Ziegelreihen tiefer als die Hauptfirsthöhe.
Werden die Giebelflächen der Zwerchhäuser bis zur Traufe heruntergezogen, so sind mind. 2 Ziegelreihen Abstand vom Ortgang zu lassen.
Der Abstand vom Ortgang bis zu den senkrechten Zwerchhausseitenwänden mind. 2/10 der Dachlänge.
Die Zwerchhauslänge max. 6/10 der Dachlänge.

2.3.3 Gaubenfenster sind im stehenden Format anzuordnen.

2.4 Gestaltung von Stellplätzen
Auf den Grundstücken sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Arolsen vom 27.10.1978 in der jeweils gültigen Fassung ausreichend Einstellplätze anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Auf Pflanzstreifen oder Pflanzinseln sind jeweils für 5 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. (siehe Pflanzliste 2.9)

Wenn Garagen errichtet werden, sollte ihre gleichzeitige Nutzung als Gartengerätelager angestrebt werden.

Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterrasen, Öko-Pflaster, Rasengittersteine o.ä.) auszuführen.

2.5 Regenwasserrückhaltung / nutzung
Anlagen zur Regenwasserrückhaltung / nutzung von Dachflächen-Niederschlagswasser sind in diesem Baugebiet allgemein zulässig. Damit der Trinkwasserverbrauch allgemein reduziert wird, wird bei Neubauten eine Regenwasserrückhaltung / nutzung mit 5 cbm für jedes Haus verlangt. Die geplanten Maßnahmen sind in technischen Zeichnungen darzustellen und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

2.6 Versickerung von Dachflächengewässern
In diesem Bebauungsplanbereich ist die satzungsrechtliche Zulassung von Niederschlagswasserversickerung nach § 44 Abs. 3 HWG im Wege einer Einzelfallentscheidung auf Antrag möglich.

2.7 Immissionen:
Da das Baugebiet an das Standortübungsgelände angrenzt, sind evtl. Lärmbelästigungen nicht auszuschließen und daher zu dulden und zu tolerieren.

2.8 Einfriedungen
Vorgarteneinfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßen- oder Platzbildes nicht stören. Strassenseitige oder seitliche Einfriedungen im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 0.80 m - 1.00 m nicht über schreiten. Lebende Hecken als Einfriedung der Vorgärten sind vorzuziehen.

In den Vorgärten sind keine Nadelbäume zulässig, in den rückwärtigen Freiflächen darf der Nadelbaumanteil max. 20% betragen.

2.9 Festsetzungen zur Grünordnung
Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Bäume sind zu erhalten. Falls durch die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine gleichartige Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenen Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. (siehe Deutsche Normen "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" - DIN 18920 in der z. Zt. gültigen Fassung)

Auf bebauten Grundstücken sind die restlichen überbaubaren Grundstücksfreiflächen bis zu ihrer baulichen Nutzung mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. als Rasenfläche anzulegen. Eine Versiegelung zur Nutzbarmachung dieser Flächen als Wege-, Lager-, Hoffläche usw. ist bis auf die notwendigen Haus- und Garagenzufahrten nicht zulässig. (Laut BauNVO vom Januar 1990 §19 Abs. 4 werden die befestigten Flächen auf die Grundflächenzahl angerechnet.)

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem § 14 Abs. 1 der BauNVO ausgeschlossen.

60 - 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sollen eine 50 % ige Baum- und Strauchpflanzung einschließen. (Ein Baum entspr. 25 qm, ein Strauch entspricht 1 qm) Auf jedem Hausgrundstück sind min. 3 hochwachsende, standortgerechte Bäume zu pflanzen.

In befestigten Flächen sollen Baumscheiben für anzupflanzende Bäume ≥ 4 qm groß und mit wasserdurchlässigem Material bedeckt sein.
Im einzelnen sind folgende Gehölze zu verwenden:

a) Bäume	Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Fraxinus excelsior	-	Esche
	Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
	Tilia cordata	-	Winterlinde
b) Sträucher	Acer campestre	-	Feldahorn
	Corpus sanguinea	-	Hartriegel
	Corylus avellana	-	Hasel
	Rosa canina	-	Hundsrose
	Salix caprea	-	Salweide
	Sambucus racemosa	-	Hirschholunder
	Viburnum opulus	-	Schneeball
c) Obstbäume	Hochstämmige, gebietstypische Sorten		

3. VERFAHRENSVERMERKE

3.1 Bezeichnung des Planes

Bebauungsplan Arolsen - Braunsen Nr.1
"Am Arolser Pfade"

3.2 Rechtsgrundlagen
Dieser B-Plan ist aufgestellt nach den Bestimmungen des/der

Baugesetzbuches (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Hessischen Bauordnung (HBO)
Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

in der zum Zeitpunkt der letzten öffentlichen Auslegung des Planes geltenden Fassung.

3.3 Bearbeitungsvermerk:
Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes

Arolsen, den 19. Juli 1994 — Tiefbauamt Arolsen

Friedrich
Tiefbauamtsleiter

3.4 Bescheinigung des Katasteramtes:
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom: übereinstimmen.

Katasteramt Arolsen — 27. Juli 1994

i.A. Barth (Barth) Vermessungsingenieur

Unterschrift

3.5 Aufstellungsbeschlußvermerk:
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Arolsen - Braunsen Nr. 1 "Am Arolser Pfade" wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **22.10.1992** beschlossen.

3.6 Auslegungsbeschluß:
Die Stadtverordnetenversammlung hat am **22.10.1994** den Bebauungsplanentwurf gebilligt und deren öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 und 3 BauGB Maßnahmen G beschlossen.

3.7 Offenlegungsvermerk:
Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung hat in der Zeit vom **14.03.1994** bis **05.04.1994** öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gem. Hauptsatzung am **04.03.1994** vollendet.

3.8 Satzungsbeschlußvermerk:
Der Bebauungsplan ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **26.05.1994** beschlossen worden.

Arolsen, den 08. Juni 1994 — Stadt Arolsen

(Kossmann)
Bürgermeister

3.9 Inkraftsetzungsvermerk:
Laut § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmengesetz wird dieser Bebauungsplan ohne Anzeige beim Regierungspräsidium in Kassel nach § 12 Satz 2 - 5 BauGB im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Arolsen - Waldeckische Landeszeitung am 27. Juli 1994 amtlich bekanntgemacht und damit in Kraft gesetzt.

Arolsen, den 27. Juli 1994 — Stadt Arolsen

(Kossmann)
Bürgermeister

Ausfertigung

STADT AROLSEN

Bebauungsplan
Arolsen - Braunsen Nr. 1

"Am Arolser Pfade"

MASSTAB = 1 : 1 000