

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO nach PlanZV 1981)

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Mischgebiet Dorf
(§ 5 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1.3 Bauweise, § 22 BAuNVO
Überbaubare Grundstücksflächen
Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
nicht überbaubare
Grundstücksfläche

Gebiet	MD I	MD II
Bauweise	E/D offen	geschlossen
Geschoßflächenzahl GFZ	0,8	0,8
Nech § 20 (3) BauNVO wird festgelegt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (die keine Vollgeschosse sind) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. der Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen sind.		
Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,4
Zahl der Vollgeschosse	I	II
Wenn im Rahmen der HBO 2 Abs. 3 Keller- oder Dachgeschosse als zusätzliches Vollgeschoss anzurechnen sind, kann dies im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Die Ausnahme muß im vorhandenen Geländeverlauf begründet sein. Sie ist nicht gebührenpflichtig.	ja	—



1.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Fussweg (öffentliche)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen



Anpflanzen von Bäumen (nach der aufgeföhrten Artenliste)
Auf den Grundstück soll der Anteil an immergrünen Pflanzen 20% des Baum- und Strauchbestandes nicht überschreiten. Auf je angelegte 100qm nichtüberbaute Grundstücksfläche ist ein Baum mit mind. 14-18cm Stammdurchmesser, gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen. Es sollen vornehmlich standortgerechte heimische Bäume und Sträucher verwendet werden.

Die 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 Bauprädriführung sind die zu erhaltenen Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. (siehe Deutsche Normen "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" - DIN 19920 in der z.zt. gültigen Fassung)

Auf jedem Baugrundstück sind mindestens 2 hochwachsende Obstbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Artenliste für die Beplantung:

Großkrönige Bäume: Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Fraxinus excelsior	Geimeine Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Carpinus leucocarpa 'P.Scarlet'	Rotdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hainbuche
Crataegus monogyna	Hasel
Prunus avium	Weißdorn
Quercus robur	Vogelkirsche
Rosa canina	Stieleiche
Salix caprea	Hundsrose
Sambucus nigra	Salweide
Sanicus racemosa	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Träuberholunder
Corpus sanguinea	Eberesche
Salix amygdalina	Hartiegel
Sanicus racemosa	Madelweide
Viburnum opulus	Hirschholunder
	Schneeball

Obstgehölze

1.15 Sonstige Planzeichen

- Leitungsrecht für unterirdische Leitungsführung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Vorhandene Bebauung
- Firstrichtung
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- - - geplante Flurstücksgrenzen
- 39/1 Flurstücksbezeichnung
- 241.37 Höhenangaben über NN

Beispiel/Erläuterung der Nutzungsschablone:
Art der baulichen Nutzung MD I
Bauweise 0 | 1 Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl 0,4 | 0,7 Geschossflächenzahl
Dachform S | 40-45 Dachneigung

2. BAUORDNUNGSSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Gestaltungssatzung nach §9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 HBO)

Gebiet	MD I	MD II
Dachform: S = Satteldach W = Walmdach	S Krüppelwalm nicht zulässig	S/W
Dachneigung in Allgrad	40-45*	40-45*
Kniestock	zulässig (soweit die festgelegten Gebäudehöhen eingehalten werden)	
Dachgauben zulässig	ja	

2.1a Dachgestaltung

Dachdeckung mit ziegelroten Tondachziegeln ist vorgeschrieben.

Ausführungsbestimmungen:
Schleppgaube:
- der Abstand vom First soll mind. 2 Ziegellängen betragen
- Der Abstand vom Ortgang bis zur Gaupe soll mind. 1/10 der Hauslänge betragen.
- Die Summe der Gaupelänge darf 6/10 der Hauslänge nicht überschreiten.
- Der Schnittpunkt von Gaupenvorderfront und Dachfläche soll min. 80cm über OK befinden.

Zwerchhäuser:
- Die Firsthöhe der Zwerchhäuser soll mind. 2 Ziegellängen Abstand vom First halten.
- Der Mindestabstand vom Ortgang bis zum senkrechten Zwerchhauswand soll mind. 1/10 der Hauslänge betragen.
- Wird die Dachfläche des Zwerchhauses bis zur Traufe heruntergezogen, so sind mind. 2 Ziegellängen Abstand vom Ortgang zu lassen.
- Die Summe der Gaupelänge darf 6/10 der Hauslänge nicht überschreiten.

2.1b Fassadengestaltung

In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde:
Farbgebung in gebrochenen Erdfarben oder in naturbelassenen Materialien wie Holzverkleidungen und Ziegelbeläge.

2.2 Nebengebäude

Bei Garagen und untergeordneten Nebengebäuden sind geneigte Dächer 20-45° zulässig oder Flachdächer mit extensiver Begrünung.
Die geneigten Dächer sind mit ziegelroten Tondachziegeln zu decken.

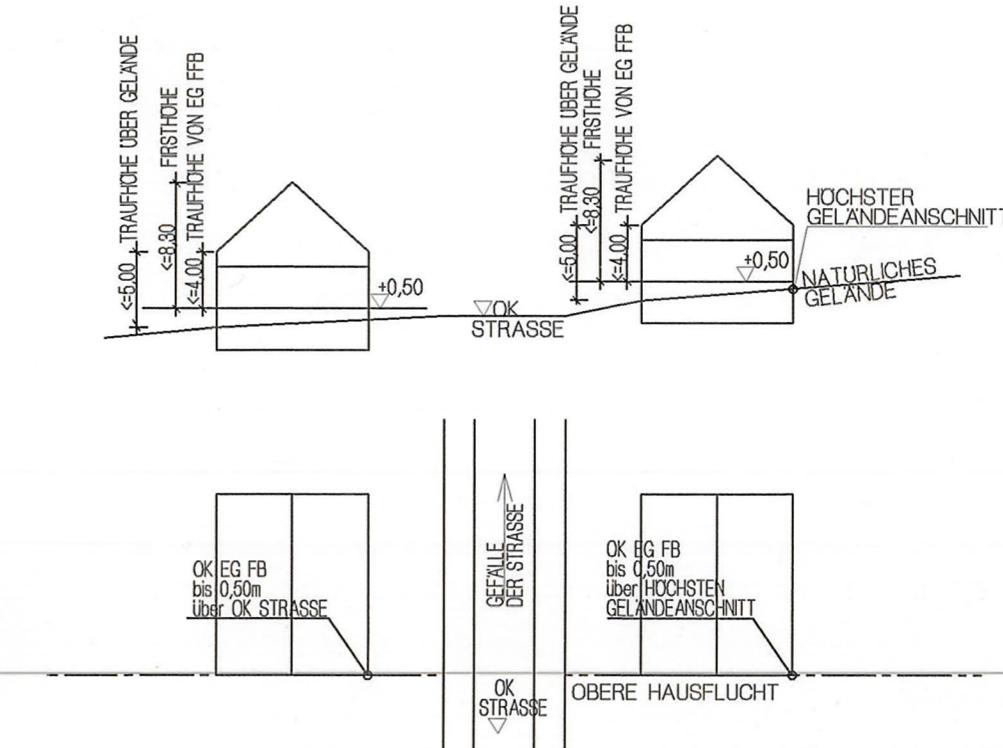
2.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nicht auf dem Wohngebäude sondern nur auf den Nebengebäuden und Garagen zulässig.

2.4 Festsetzung der Gebäude-Höhenlage

Höhe baulicher Anlagen:	hierzu siehe Skizze	MD I	MD II
max. sichtbare talseitige Traufhöhe:	Traufhöhe gemessen in der Fassadenflucht von Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Unterkante der Dachkonstruktion	5,0m	7,0m
max. Firsthöhe über OK EG-Fussboden	max. Firsthöhe gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden	8,3m	
max. Traufhöhe über OK EG-Fussboden	max. Traufhöhe gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis UK Dachkonstruktion in der Fassadenflucht	4,0m	6,0m
Sockelhöhe	Die Erdgeschossfußbodenhöhe für Gebäude laies der Straße -bezogen auf den höchsten Geländeschnitt des Gebäudes- darf nicht mehr als 0,50m über der zu gehörenden ausgebauten Straßenfläche liegen. Die festgesetzten max. sichtbaren talseitigen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe für Gebäude bergseits der Straße darf nicht mehr als 0,60m über Oberkante des höchsten Geländeschnitts betragen.	0,5m	

Im Bauentwurf ist ein Übersichtsplan mit den gemessenen vorhandenen und geplanten Geländehöhen an den Grundstücksgrenzen aller Gebäudeecken sowie an der Grenze in Verlängerung der Gebäude vorzulegen. Ebenso ist die Höhenlage OK Erdgeschossfußboden, die Höhe evtl. vorhandener Nachbargebäude sowie die Kartalaufschüsse nachzuweisen. Die Angaben sind auf NN zu beziehen.



2.5 Gestaltung von Stellplätzen

Auf den Grundstücken sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Arolsen vom 02.06.1995 in der jeweils gültigen Fassung ausreichende Einstellplätze anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. PKW-Stellplätze, Garagenflächen und Hoftächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. Schotterasen, Oko-Pflaster, Rasengittersteine o.ä. auszuführen.

2.6 Regenwasserrückhaltung

Anlagen zur Regenwasserrückhaltung von Dachflächen- Niederschlagswasser sind in diesem Baugebiet allgemein zulässig.

2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesem Bebauungsplan auf Wohngrundstücken erlaubnisfrei. Die Vorschriften laut Erlaß zum §51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02.05.1994 Az: III A 3 - 79 b 06.47.5 - 27/94 veröffentlicht am 30.05.1994 im Staatsanzeiger für das Land Hessen 22/1994 Seite 1376 sind zu beachten.

2.8 Einfriedungen

Vorgartenbefestigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Straßen- oder Platzbildes nicht stören. Straßenseitige oder seitliche Einfriedung im Bereich des Vorgartens sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 0,30 m - 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedung der Vorgärten sind vorzusehen.

2.9 Teilung eines Grundstücks

Im Geltungsbereich ist die Teilung eines Grundstücks gem. §19 BauGB in Verbindung mit der Satzung zur Bestimmung der Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen der Stadt Bad Arolsen genehmigungspflichtig.

3. VERFAHRENVERMERKE

3.1 Bezeichnung des Planes

Bebauungsplan Bad Arolsen - Neu- Berich Nr. 1
Bericher Straße

3.2 Rechtsgrundlagen

Dieser B-Plan ist aufgestellt nach den Bestimmungen des/der Beugesetzbuches (BauGB) Bebauungsverordnung (BauNVO) Plangebietverordnung (PlanZV) Hessische Bauordnung (HBO) Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan jeweils in der zum Zeitpunkt der letzten öffentlichen Auslegung des Planes geltenden Fassung.

3.3 Bearbeitungsvermerk:

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
Bad Arolsen, den 12.10.01 DIP. ING. ARCHITEKT BDA GERHARD MUNTINGA
MANNELSTR. 9 34454 BAD AROLSEN

3.4 Bescheinigung des Katasteramtes:

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom 23. Mai 2002 übereinstimmen.

Katasteramt den 23. Mai 2002

Unterschrift
(Schäferdecker)
Techn. Amtmann

3.5 Aufstellungsbeschlußvermerk:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Bad Arolsen - Neu- Berich Nr.1 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.10.1998 beschlossen. (bekanntgemacht 27.11.1998)

3.6 Auslegungsbeschluß:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.06.2001 den Bebauungsplanentwurf gebilligt und deren öffentliche Auslegung gem. 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3.7 Offenlegungsvermerk:

Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung hat in der Zeit vom 16.07.2001 bis 17.08.2001 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Pflauslegung war gem. Haupsatzung am 06.07.2001 vollendet.

3.8 Satzungsbeschlußvermerk:

Der Bebauungsplan ist als Satzung gem. 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 08.11.2001 beschlossen worden.

Bad Arolsen