

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO nach PlanZV 1991)

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 |
| Nach § 20 (3) BauNVO wird festgelegt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (die keine Vollgeschosse sind) einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. der Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen sind. | | | |
| Grundflächenzahl | GRZ | 0,4 | 0,4 |
| Zahl der Vollgeschosse | | | |
| 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 (öffentlich)

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 Bepflanzungen



Anpflanzen von Bäumen (nach der aufgeführten Artenliste)
Auf dem Grundstück soll der Anteil an immergrünen Pflanzen 20% des Baum- und Strauchbestandes nicht überschreiten. Auf je angefangene 100qm nichtüberbaute Grundstücksfläche ist ein Baum mit mind. 14-16cm Stammumfang, 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 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 jedem Baugrundstück sind mindestens 2 hochwachsende Obstbäume zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| Artenliste für die Bepflanzung: | | |
| Großkronige Bäume: | Acer platanoides Aesculus hippocastanum Fraxinus excelsior Tilia cordata Quercus robur Corylus avellana Crataegus monogyna Prunus avium Quercus robur Rosa canina Salix caprea Sambucus nigra Sambucus racemosa Sorbus aucuparia Corylus avellana Sambucus racemosa Viburnum opulus | Spitzahorn Kastanie Gemeine Esche Winterlinde Stieleiche Rothorn Mehlbeere Feldahorn Hainbuche Hasel Weißdorn Vogelkirsche Stieleiche Hundsrose Salweide Schwarzer Holunder Traubenholunder Eberesche Hortweide Madelweide Hirschholunder Schneeball |
| Kleinkronige Bäume: | | |
| Gehölzarten: | | |
| 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

Firststrichtung

Vorhandene Flurstücksgrenzen

geplante Flurstücksgrenzen

39/1 Flurstücksbezeichnung

24137 Höhenangaben über NN

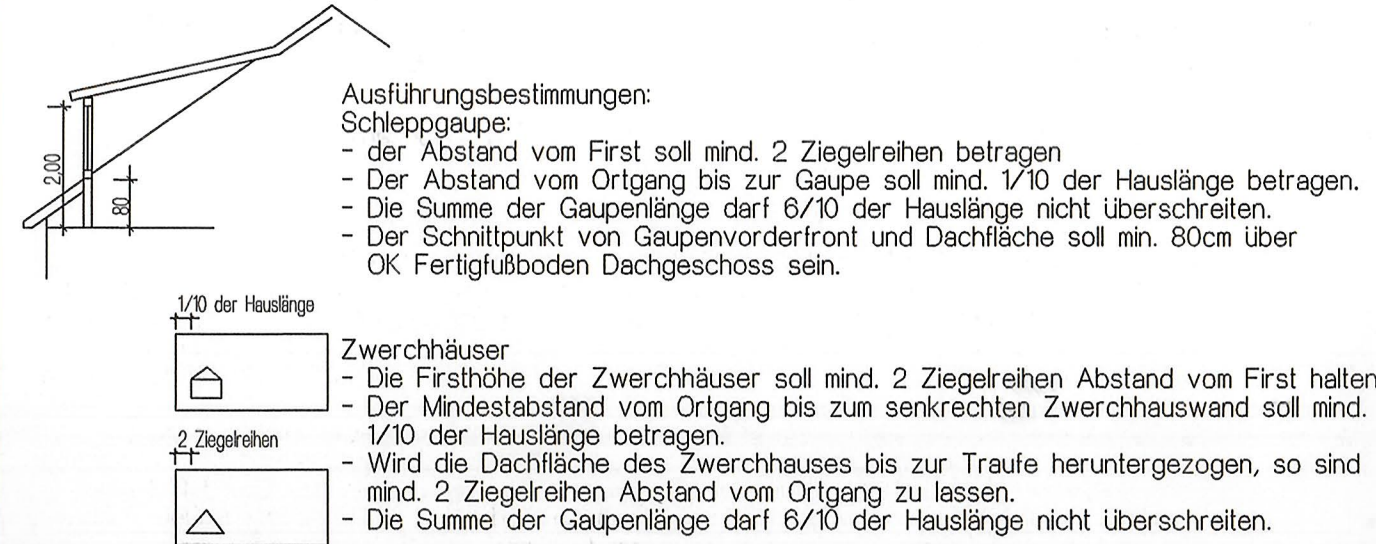
Beispiel/Erläuterung der Nutzungsschablone:

| | | |
|---------------------------|----------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | MD I | Zahl der Vollgeschosse |
| Bauweise | 0 I | |
| Grundflächenzahl | 0,4 0,7 | Geschossflächenzahl |
| Dachform | S 140-45 | Dachneigung |

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE 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.



2.1b Fassadengestaltung
In Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde:
Farbgebung in gebrochenen Erdtönen oder in naturbelassenen Materialien wie Holzverkleidungen und Ziegelbehänge.

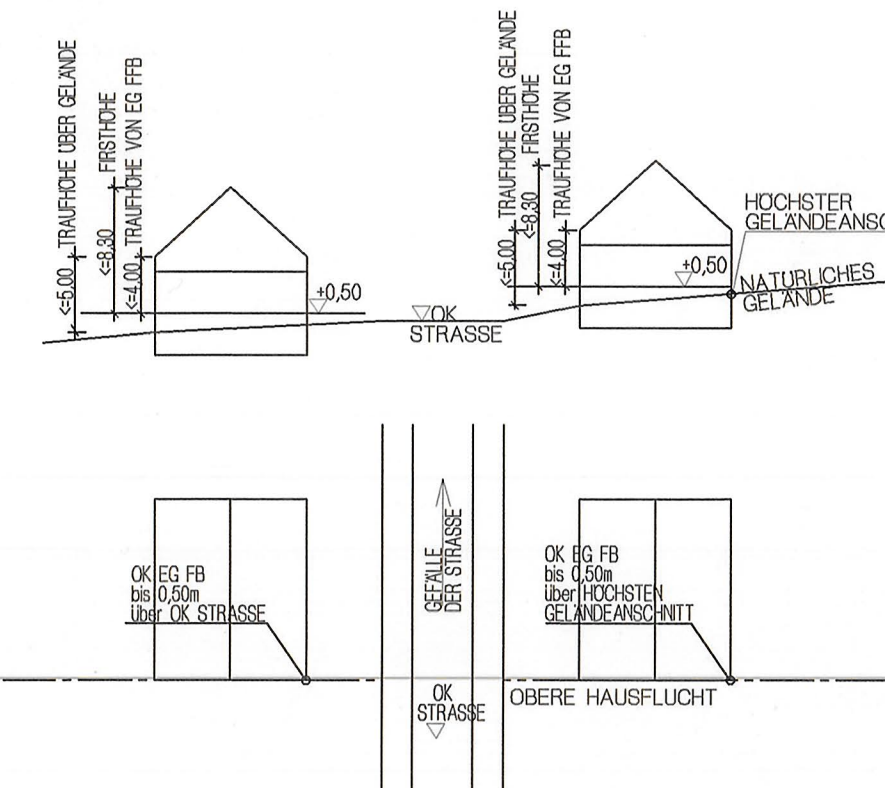
2.2 Nebengebäude
Bei Garagen und untergeordneten Nebengebäuden sind geneigte Dächer 20-45° zulässig oder Flachdächer mit extensiver Begrünung.
Die geneigten Dächer sind mit ziegelroten Tondachziegeln zu decken.

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 tatselrige Traufhöhe: | Traufhöhe gemessen in der Fassadenluht 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 Fassadenluht | 4,0m | 6,0m |
| Sockelhöhe | Die Erdgeschossfußbodenhöhe für Gebäude tatselr der Straße -bezogen auf den höchsten Geländeanschnitt des Gebäudes- darf nicht mehr als 0,50m über der zu gehörigen ausgebauten Straßenhöhe liegen. Die festgesetzten max. sichtbaren tatselrigen Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe für Gebäude tatselr der Straße darf nicht mehr als 0,50m über Oberkante des höchsten Geländeanschnitts betragen. | 0,5m | |

Im Bauantrag ist ein Übersichtsplan mit den gemessenen vorhandenen und geplanten Geländegehöhen an den Grundstücksgrenzen, an allen Gebäudeecken sowie an der Grenze in Verlängerung der Gebäudekanten vorzulegen. Ebenso ist die Höhenlage OK Erdgeschossfußboden, die Höhe evtl. vorhandenen Nachbargebäude sowie die Kanalschloßhöhe nachzuweisen. Die Angaben sind auf NN zu beziehen.



2.5 Gestaltung von Stellplätzen

Auf den Grundstücken sind entsprechend der Stellplatzsetzung der Stadt Bad Arolsen vom 02.08.1995 in der jeweils gültigen Fassung ausreichend Einstellplätze anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. PKW- Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise /z.B. Schotterterrassen, Oiko-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 erlaubt. 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 in Staatsanzeiger für das Land Hessen 22/1994 Seite 1376 sind zu beachten.

2.8 Einfriedungen

Vorgarteneinfriedungen 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 0,80 m- 1,00 m nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedung der Vorgärten sind vorzuziehen.

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. VERFAHRENSVERMERKE

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

Baugesetzbuches (BauGB)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Hessischen 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

DIPL. ING. ARCHITEKT BDA GERHARD MÜNTINGA
MANNELSTR. 9 34454 BAD AROLSEN TEL. 0569/6280 FAX-28
T-0669-62810 E-62818
GERHARD MÜNTINGA
34454 BAD AROLSEN
MANNELSTRASSE 9
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
(Schwefeldeckel)
Techn. Amtmann

3.5 Aufstellungsbeschlußvermerk:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Bad Arolsen - Neu- Berich Nr.1 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.10.1998 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 Planauslegung war gem. Hauptsatzung 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, den 01. Juli 2002

(Schaller)
Bürgermeister



3.9 Schlussbekanntmachung

Der Beschluß des Bebauungsplan ist gemäß §10 (3) BauGB ortsüblich in der - Waldeckische Landeszeitung - am 27.06.02 bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten!

Bad Arolsen, den 01. Juli 2002

(Schaller)
Bürgermeister



STADT BAD AROLSEN

Bebauungsplan
Bad Arolsen-
Neu- Berich
"Bericher Straße"

Masstab = 1 : 500