Festsetzungen durch Zeichnung und Text, gem. § 9 BauGB (Teil A)

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete, § 4 BauNVO

Mischgebiete, § 6 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nicht überbaubare Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr.2 BauGB
Baugrenze, § 23 (3) BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche, § 23 (3) BauNVO

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	
0,4	0,7
II	O
6,00m	8,50m

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise (sh. Textfestsetzungen)
Traufhöhe	Firsthöhe

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Strassenverkehrsflächen
Verkehrsgrün
V P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich / öffentliche Parkfläche
F / W Fuß- Radweg / Wirtschaftsweg

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen, § 9 (1) Nr.15 BauGB

Friedhof / Spiel- und Bolzplatz

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25a BauGB, (A) - (E): sh. textliche Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Erschließung

L/G Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB, L= allgemeine Leitungsrechte / G= Geh- und Leitungsrechte

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes, §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Hauptfirstrichtung, sh. weitere textliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 9 (7) BauGB

Festsetzungen durch Text, gem. § 9 BauGB (Teil B)

• Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
Gemäß § 1, Abs. 4, 5 und 6 BauNVO werden Gebiete für die Nutzungen nach § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) gewidmet. Die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3, Punkt 4 und 5 BauNVO sind nicht Gegenstand des BPlanes. Damit sind Tankstellen und Vergnügungsstätten im Plangebiet generell unzulässig.
Gemäß § 9, Abs. 1, Punkt 6 BauGB sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete je Gebäude max. 3 Wohneinheiten zulässig.

• Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§9 Abs. 1 Nr.1 und Nr.2 BauGB)
Für die Festlegung der Traufhöhe gelten folgende Bezugspunkte: Der tiefstgelegene Geländeanschnitt der Gebäudekante sowie die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut.
Die festgesetze Firsthöhe ist auf OK EG-Fußboden bezogen.
Die EG-Fußbodenhöhe für Gebäude talseits der Straße darf nicht mehr als 0,50 über der dazugehörigen ausgebauten Straßenhöhe liegen, gemessen am oberen Gebäudeanschnitt.
Die EG-Fußbodenhöhe für Gebäude bergseits der Straße darf max. 0,50 m über dem höchstgelegenen Geländeanschnitt der Gebäudekante liegen.

Gemäß §22, Abs. 2 BauNVO wird eine "offene Bauweise" festgesetzt (O) in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

• Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr.4 BauGB)
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausnahmsweise können Stellplätze auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie als wassergebundene Decke oder in breitfugiger Pflasterung ausgeführt werden und für jeden Stellplatz ein großkroniger, heimischer Laubbaum gepflanzt und dauerhaft unterhalten wird.

• Verkehrsflächen und deren Anschluß an andere Flächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung in Geh- und Radwege, Wirtschaftswege, öffentliche Parkflächen,Verkehrsgrünflächen sowie in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die als "Gleichberechtigungsstraßen" ("Verkehrsberuhigte Bereiche") zu gestalten sind.
Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander und ihre in der Planzeichnung ablesbaren Maße können im Rahmen des Straßenausbaus und in Anpassung an die Anschlußbedürfnisse der Grundstücke sowie die Leitungsführung der Versorgungsträger geringfügig geändert werden.

• Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)
Durch Planeinzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Alle Baum- und Strauchpflanzungen und sonstigen Maßnahmen sind gemäß folgender Regelung und den Vorgaben der Durch Planeinzeichnung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Alle Baum- und Strauchpflanzungen und sonstigen Maßnahmen sind gemäß folgender Regelung und den Vorgaben der Gestaltungssatzung (Grünordnung) vorzunehmen:
A: In die Flächen werden naturnah gestaltete, offene Mulden zur Sammlung/ Rückhaltung/Versickerung von Niederschlagswasser integriert. Entlang der Böschungsschultern der Mulden wird alle 10 m ein Laubbaum gepflanzt.
B: Die Flächen werden mit 3-reihigen Laubhecken im Pflanzabstand 1 m bepflanzt. Darüber hinaus sind gemäß textlicher Festsetzung unter § 9 (4) BauGB Laubbäume in die Flächen/ Heckenstreifen zu pflanzen.
C: Der vorhandene Graben mit zukünftiger Oberflächen-Entwässerungsfunktion wird naturnah umgestaltet und mit Bäumen im Abstand von 10 m bepflanzt. In der Fläche ist die Anlage eines unbefestigten, max. 2 m breiten Fußweges zulässig.
D: Die Randeingrünung des Friedhofes erfolgt durch die Anlage einer dichten Bepflanzung mit Sträuchern.
E: Auf den Flächen wird je angefangene 100 m2 ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt.
Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die erforderlichen Schutzabstände zu vorhandenen und geplanten Leitungstrassen zu beachten.

• Bindung für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)
Der Baum- und Heckenaufwuchs auf den mit Pflanzbindung belegten Flächen bleibt erhalten. Zulässig ist die Anlage naturnah gestalteter Gräben und Mulden zur Wasserrückhaltung sowie eines Weges zur Bewirtschaftung der Flächen. Schnitt- und Rodungsarbeiten sind zulässig, sofern sie im Rahmen notwendiger Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen bzw. zulässiger Baumaßnahmen (Wege und Gräben) erforderlich sind. Bei Ausfall oder Rodung von Gehölzen sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

• Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. Nr. 13 BauGB)
Alle für die Medienversorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

• Ausgleichsmaßnahmen / Zuordnung (§ 9 Abs.1a BauGB)
Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Maßnahmen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB werden als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die Maßnahmen auf den Flächen C werden dem Erschließungsträger zugeordnet. Die übrigen Maßnahmen im Geltungsbereich (Flächen A, B, D und E) werden den privaten Baugrundstücken zugeordnet.
Die detaillierte Kostenverteilung ist in der gem. § 135 a-c BauGB erlassenen Kostenerstattungssatzung der Stadt Bad Arolsen geregelt.

Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB und § 81 HBO

• Dächer und Gebäudeausrichtungen
Dächer auf Hauptgebäuden sind als symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 38° zu gestalten. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn sie der Umsetzung besonderer energietechnischer Gebäudekonzeptionen dienen (z.B.: stärkere Nutzung der Sonnenenergie). Dächer von Doppelhäuser sowie Doppel- und Sammelgaragen müssen jewells dieselbe Dachneigung bekommen. Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen und einen Mindestabstand von 2 m von der Seitenwand halten. Der Schnittpunkt von Gaubenfront und Dachfläche muss mindestens 0,8 m über der Oberkante des Dachgeschossfußbodens liegen; der Schnittpunkt der Dachflächen bzw. die Firsthöhe der Giebelgauben muss mindestens zwei Ziegelreihen unter dem First des Hauptdaches liegen.

Innerhalb der Baugebiete mit festgesetzten Hauptfirstrichtung sind die Firstrichtung der Hauptgebäude parallel zur Erschließungsstraße auszurichten (traufständige Gebäudeausrichtung), bildet die Erschließungsstraße keine Gerade (bogenförmiger Verlauf) so ist die Hauptfirstrichtung parallel zu der Verbindungslinie zwischen den beiden zur Erschließungsstraße gelegenen Grundstücksecknunkten auszurichten. Ein Ausnahme besteht für die Bebauungen südlich der Planstraße C, dort ist eine giebelständige Ausrichtung der Gebäude zur Straße vorzusehen.

Als Dacheindeckungen sind naturrote oder braune Ziegel zu verwenden. Darüberhinaus sind Verglasungen von Dachflächen zulässig, wenn sie der Nutzung solarer Energie dienen.

In dem Baugebiet sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen auf den Dächern allgemein zulässig, soweit diese unmittelbar in die Dachfläche integriert sind. Die Anbringung auf Dachflächen mit Hilfsgestellen ist nur ausnahmsweise in Abstimmung mit der Stadt Bad Arolsen zulässig. Auf den Grundstücken ist die Aufstellung von sogenannten Photovoltaik-Modulbäumen bzw. Photovoltaik-Paneelen auf entsprechenden Unterkonstruktionen nicht statthaft.

• Oberflächengestaltung und Grünordnung
Befestigte Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind nur für Freisitze, notwendige Stellplätze, als Zufahrten und auf genehmigten Wirtschaftshöfen zulässig. Diese sind als breitfugige Pflasterdecken, als Rasenpflaster oder wassergebundene Decken auszuführen.
Die unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines jeden Baugrundstückes ist je angefangene 200 m2 Grundstücksfläche ein mittelhoher, heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Soweit Baugrundstücke mit einer Fläche mit Pflanzgebot gem. § 9(1) 25a BauGB belegt sind, müssen zwei dieser Bäume auf diesen Pflanzgebots- Flächen gepflanzt werden. Auf Baugrundstücken ohne Flächen mit Pflanzgebot können anstelle eines der zu pflanzenden Bäume auch 10m Hecke (2-reihig, heimische Laubgehölze) angepflanzt werden. Bei den gärtnerisch gestalteten Flächen der einzelnen Baugrundstücke darf der Anteil nicht heimischer Gehölzpflanzen 20 % nicht überschreiten (bezogen auf alle Gehölzpflanzen des jeweiligen Grundstücks). Ansonsten müssen alle festgesetzten Gehölze heimische, standortangepasste Laubgehölze sein. Bäume entlang von Straßen müssen einen Stammumfang zwischen 14 und 16 cm haben.

• Niederschlagswasser
Für jedes Grundstück ist eine Regenwasserrückhaltung von mind. 5 cbm vorzusehen. Es wird empfohlen, diese als kombinierte Regenwasserrückhaltung und –nutzungsanlage zu errichten, wobei das Volumen der Regenrückhaltung mind. 5 cbm betragen muss.

• Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen entlang der Grenze zu öffentlichen Flächen sind bis zu einer Höhe von 1m zulässsig.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5.Mai 2004 (BGBl. I S. 718) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans gültigen Fassung.

Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Bad Arolsen ausgearbeitet durch:

Büro ASP
Architektur •Stadt- und Landschafts -Planung
Kunoldstraße 40 34131 Kassel Tel. 0561 • 93566-0 Fax -66

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom ...7 Jan. 2006... übereinstimmen.

Kataster amt Bad Arolsen, den 05. Juli 2006

Amt für Bodenmanagement Korbach (Siegel)

i.A. Feisbach

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Bad Arolsen Nr. 20 "Berger Weg" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 18.04.2002 beschlossen und am 07.06.2002 in der Waldeckischen Landeszeitung, dem amtl. Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Arolsen bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB an diesem Bauleitplanverfahren erfolgte am 17.06.2002 durch eine Informationsveranstaltung im Gemeinschaftsraum der Stadthalle Mengeringhausen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.01.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.09.2004 den Entwurf des des Bebauungsplanes Bad Arolsen Nr. 20 "Berger Weg" beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Bad Arolsen Nr. 20 "Berger Weg" mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2004 bis 04.02.2005 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können erfolgte am 17.12.2004 in der Waldeckischen Landeszeitung, dem amtl. Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Arolsen.

Der Bebauungsplan Bad Arolsen Nr. 20 "Berger Weg" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 13.10.2005 als Satzung beschlossen.

Bad Arolsen, den 28.03.06

Stadt Bad Arolsen Siegel 20

Der Magistrat der Stadt Bad Arolsen

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme in den Bebauungsplan mit Begründung erfolgte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ...31.03.06..... in der Waldeckischen Landeszeitung, dem amtl. Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Arolsen.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Bad Arolsen Nr. 20 "Berger Weg" rechtsverbindlich

Bad Arolsen, den 28.03.06

Stadt Bad Arolsen Siegel 20

Der Magistrat der Stadt Bad Arolsen

Bad Arolsen

Gemarkung Mengeringhausen
BPl. Nr. 20 "Berger Weg"

Maßstab 1:1.000 März 2006