

TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich festgesetzt. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt 17 549 Quadratmeter. Rechtsgültigkeit haben ausschließlich die Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Schul- und Ausbildungszentrum".



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" festgesetzt.



- 1.1.1 Auf Grundlage von § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO erfolgt eine Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE).

Zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung im Sondergebiet "Schul- und Ausbildungszentrum" gegen schädliche Gewerbelärmwirkungen durch Anlagen im Sinne der TA Lärm werden für die Gewerbetellflächen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Schul- und Ausbildungszentrum" auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO Emissionskontingente (LEK) festgesetzt. Die dabei vorgenommene Gliederung findet im Verhältnis zu den GE-Bestandsflächen im Geltungsbereich der angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Bad Arolsen Nr. 30 "GE Meringerhäuser Straße" und Nr. 34 "Viehmarktweg" statt.

Bei der Berechnung ist jeweils die gesamte Grundstücksfläche des Betriebes zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Die Emissionskontingente sind ausschließlich in Richtung der benachbarten Sondergebietsflächen anzuwenden.

- 1.1.2 Ausnahmeweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

- 1.1.3 Gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten ausnahmeweise zulässig.

- 1.1.4 Auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Tankstellen Einzelhandel sowie Großhandel, der sich wie großflächiger Einzelhandel auswirkt nicht zulässig. Ausnahmeweise können Betriebe mit den nachfolgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimenten "Baustoffe, Bau- und Baumaterialien, Brennstoffe, Reifen, Gartengeräte, Autos und Campingwaren, Möbel oder Teppichböden" unterhalb der Schwelle zur Großhändlerigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

- 1.1.5 Im Baugebiet sind die nach § 8 Absatz 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Absatz 6 Baunutzungsverordnung auch ausnahmeweise nicht zulässig.

- 1.1.6 Gemäß § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen (Anzahl der Vollgeschosse) bestimmt.

- 1.2.1 Der zulässige überbaubare Flächenanteil der Baugrundstücke (GRZ) beträgt im Gewerbegebiet 0,60.

- 1.2.2 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt im Gewerbegebiet 2,0. Ausnahmeweise ist für Bürogebäude eine dreigeschossige Bebauung zulässig.

- 1.2.3 Für das Baugebiet wird eine maximal zulässige Traufhöhe von 12,0 Meter und eine maximal zulässige Firsthöhe von 15,0 Meter festgesetzt.

BAUWEISE

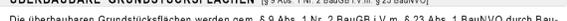
- 1.3 Im Baugebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelanlagen über 50,0 Meter zulässig sind.

VERSORGUNGSLEITUNGEN

- 1.4 Die zur Versorgung des Baugebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 1.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.



Gehgrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

- 1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



G Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit F Fahrechte L Leitungsrechte

MAßNAHMEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLUNGSENERGIEN

- 1.7 In dem Baugebiet sind die nutzbaren Gebäudedachflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- 1.8 Anpflanzung: Bäume



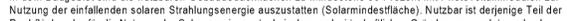
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 1.9 Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten.

- 1.10 Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Entnahme von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist für die Erhaltung zulässig.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.11 Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstücksgrenzen



Gebäude (für Wohnnutzung, Wirtschaft oder Gewerbe) mit Hausnummer

- 1.12 Grenze der Flur



Bemaßung in Meter

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÄÜßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 2.1 Innerhalb des Baugebietes sind Sattel- und Walmdächer (Dachneigung 10 - 45 Grad), Flachdächer (0 - 5 Grad), Pultdächer (kleiner gleich 36 Grad) und Seddächer (0 - 90 Grad) zulässig.

BEGRÜNNUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SOWIE DIE NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

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

- 2.3 Auf bebauten Grundstücken sind die restlichen nicht genutzten überbaubaren Grundstücksflächen mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. als Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

- 2.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Grundstückszufahrten und die mit Leitungsrechten versehenen Flächen mit einer dichten Baum- und Strauchbepflanzung einzugrünen.

- 2.5 Private Parkplatflächen oder andere PKW-Stellflächen sind mit wasserdurchlässigem Material auszuführen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grünflächen entwässern können.

- 2.6 Für jeweils fünf Stellplätze ist ein Pflanzstreifen oder Pflanzinsel mit einem Baum anzulegen und zu unterhalten.

- 2.7 Dächer von Hauptgebäuden sind intensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Bäume Sträucher Acer campestre (Feld-Ahorn) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Corylus avellana (Hasel) Rosa canina (Hundsrose) Salix amygdalina (Mandelweide) Sambucus racemosa (Gewöhnlicher Schneeball) Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

EINFRIEDUNGEN

- 2.8 Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie die Einheit des Straßen- und Platzbildes nicht stören.

BESCHRÄNKUNG VON WERBEANLAGEN

- 2.10 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und müssen den im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 3.1 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern.

- 3.2 Um die Abwasseranlagen zu entlasten und zur Schonung des natürlichen Wasserhaushaltes sind Sammelbehälter oder sonstige Speichermöglichkeiten zu errichten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE

Werden bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und das Regierungspräsidium Kassel bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden.

GRUNDWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone IV und quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Schließbrunnen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

KAMPFMITTEL

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

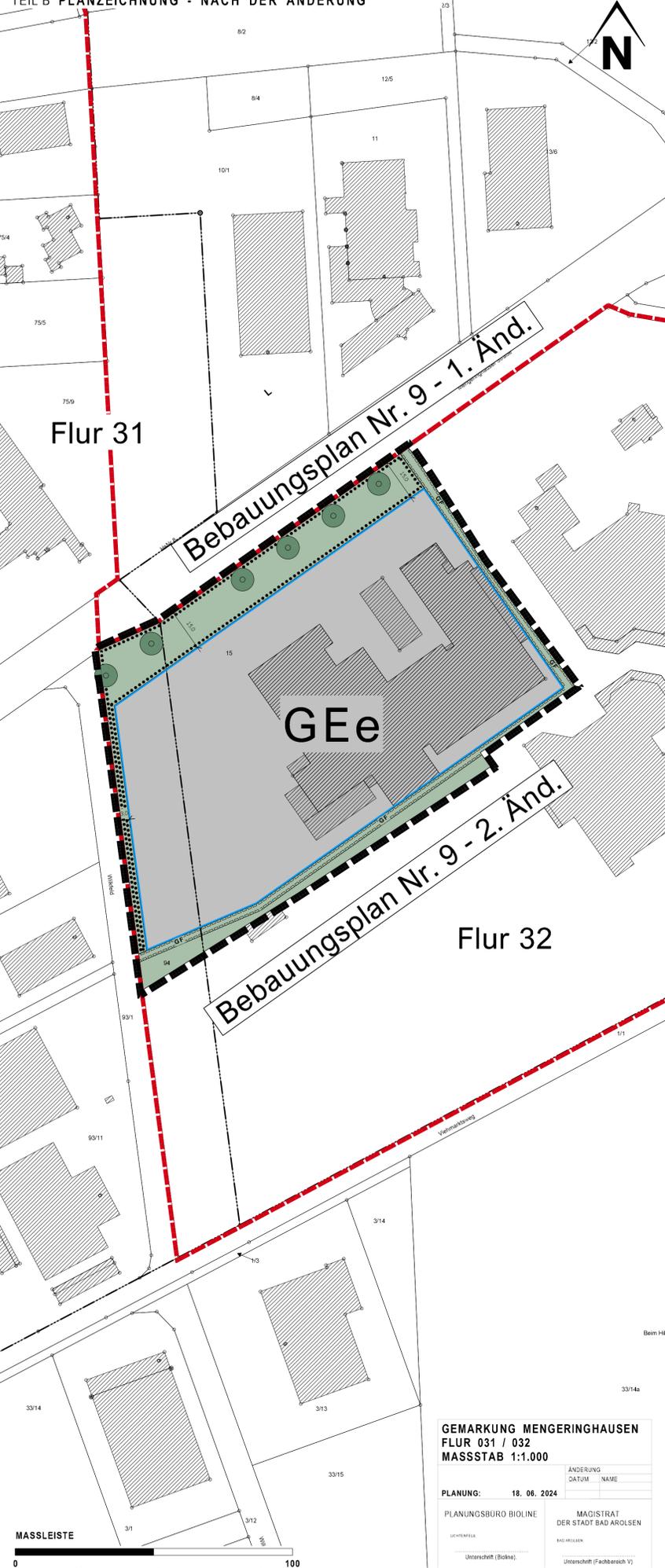
VERWERTUNG VON BODENAUSHUB

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, bei Änderung baulicher Anlagen, zu erhalten und vor Vernichtung oder Veräußerung zu schützen.

VERKEHRSMISSIONEN

Aufgrund eventueller Emissionen der klassifizierten Straßen können weder gegen den Straßenbausträger noch gegen die Stadt Bad Arolsen als Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden.

TEIL B PLANZEICHNUNG - NACH DER ÄNDERUNG



GEMARKUNG MENERINGHAUSEN FLUR 031 / 032 MASSSTAB 1:1.000. Includes a table for planning details and signatures.

IV. 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.

4.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat die Einleitung in das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Schul- und Ausbildungszentrum" in ihrer Sitzung am 11. 07. 2024 gefasst.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslage des Planentwurfs und der Begründung im Zeitraum vom bis zum. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am.

4.3 Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die Entwicklungsabsichten der Stadt Bad Arolsen unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb des Zeitraums vom bis zum aufgefordert.

4.4 Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Schul- und Ausbildungszentrum" nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in ihrer Sitzung am als Sitzung beschlossen.

4.5 Ausfertigungsvermerk

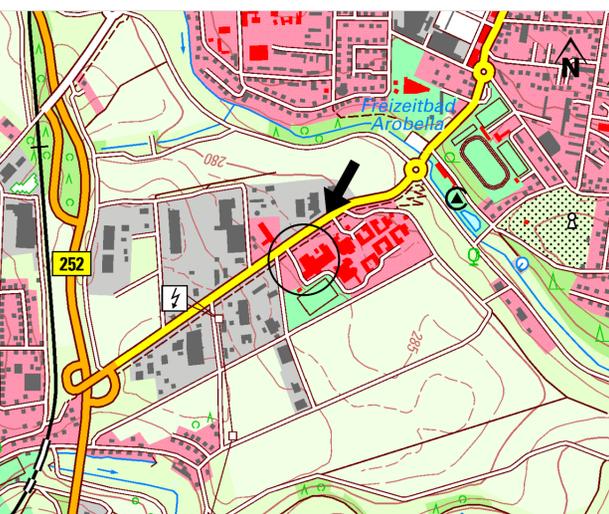
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

4.6 Inkraftsetzung

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung eingesehen werden kann, ist am ersichtlich bekannt gemacht worden.

Ort, Datum, Siegelabdruck (Unterschrift) Marko Lambion, Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN o.M.



STADT BAD AROLSSEN 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Schul- und Ausbildungszentrum“ Stadtteil Meringerhausen

PLANENTWURF. Includes logos for BIOLINE and the city of Bad Arolsen, along with contact information and the date 18.06.2024.