

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNOV nach PlanZV 1981)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNOV)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNOV)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNOV)

Bauweise	§ 22 BauNOV	Gebiet	WA 1	WA 2
Geschossflächenzahl	GFZ	E/D offen	0,8	0,8
Grundflächenzahl	GRZ	E/D offen	0,4	0,4
Zahl der Vollgeschosse			—	—

Nach § 20 (3) BauNOV 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 Geschossfläche mitzurechnen sind.

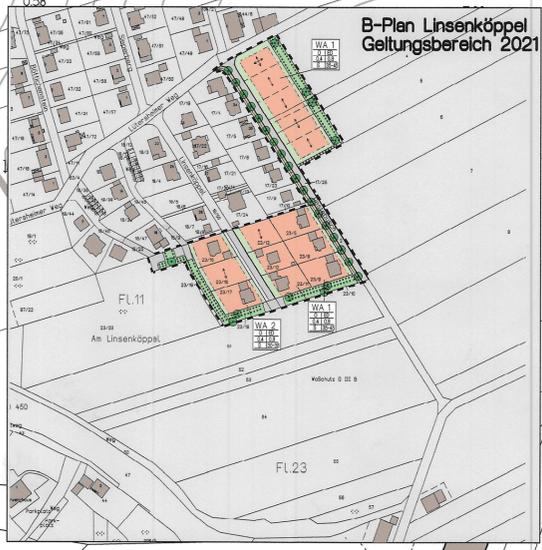
Eine Geschosszahl Z wird in diesem Baugebiet nicht festgesetzt. Die Ausnutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der Stockhöhe, Traufhöhe, Dachneigung und der natürlichen Geländeneigung sowie der bebaubaren Fläche. Der sich ergebende unbaute Raum kann unter Berücksichtigung der HBO §§ 50, 51 zu Wohnzwecken genutzt werden, wenn die Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.



FL.11 Am Linsenköppel

B-Plan Linsenköppel Geltungsbereich 2001

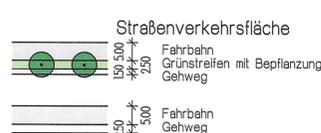
B-Plan Linsenköppel Geltungsbereich 2021



1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNOV)

1.4 Verkehrsflächen



1.5 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 (nach der aufgeführten Artenliste)
- Anpflanzen von Bäumen (nach der aufgeführten Artenliste)
- Vorgarteneinfriedigungen entlang der Grenze zu öffentlichen Flächen sind als max. 0,80 m hohe Holzzäune oder als dicht wachsende Hecke aus einheimischen Gehölzen anzulegen.
- Der rückwärtige öffentliche Grünstreifen zur Abgrenzung des Baugebietes wird von städtischer Seite bepflanzt, gehört jedoch in der Nutzung zum angrenzenden Grundstück.
- Das Anlegen von Schottergärten ist nicht zulässig.

Artenliste für Bepflanzung

- Großkronige Bäume: Acer platanoides, Aesculus hippocastanum, Fraxinus excelsior, Tilia cordata, Quercus robur, Carthagenus laevigata 'P.Scarlet', Sorbus aria, Acer campestre, Carpinus betulus, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Prunus avium, Quercus robur, Rosa canina, Salix caprea, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Sorbus aucuparia, Cornus sanguinea, Salix amygdalina, Sambucus racemosa, Viburnum opulus, Pyracantha in Sorten, Spiraea in Sorten, Deutzia in Sorten, Ribes alpinum 'Schmidt'
- Kleinkronige Bäume: Acer pseudoplatanus, Tilia platyphyllos, Tilia cordata, Aesculus hippocastanum, Quercus robur, Hedera helix, Pachysandra terminalis, Hypericum calycinum, Vinca minor, Alchemilla mollis
- Gehölzarten: Spitzahorn, Kastanie, Gemeine Esche, Winterlinde, Stieleiche, Rotdorn, Mehlbeere, Feldahorn, Hainbuche, Hiesal, Weißdorn, Vogelkirsche, Stieleiche, Hundsrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Eberesche, Hartriegel, Madelweide, Hirschholunder, Schneeball, Feuerdorn, Spierstrauch, Malbumentrauch, Alpenbeere, Bergahorn, Sommer-Linde, Winterlinde, Kastanie, Stieleiche, Efeu, Schattengrün, Johanniskraut, Immergrün, Frauenmantel

1.6 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Vorhandene Bebauung
- Firstrichtung
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Vorschlag Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Höhenangaben

Beispiel/Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA 1
Bauweise	O E/D
Grundflächenzahl	0,4 0,8
Dachform	S 35-45
Geschossflächenzahl	
Dachneigung	

Der Planbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zone III B der Stadt Volkmarshausen. Die entsprechenden Auflagen und Verbote sind zu beachten.

Durch privatrechtliche Regelungen sind Trauf- und Ortsgangüberstände von 0,30 m auch an der Grenzlinie zulässig.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gebiet	WA 1	WA 2
Dachform:	S	S
Dachneigung in Allgrad	35-45°	30-38°
Kniestock	zulässig (soweit die festgelegten Gebäudehöhen eingehalten werden)	
Dachgauben zulässig	ja	

2.1 Dachgestaltung

- Ausführungsbestimmungen: Schleppgaube/Giebelgaube:
 - der Abstand vom First soll mind. 2 Ziegelreihen betragen
 - Der Abstand vom Ortsgang bis zur Gaube soll mind. 1/10 der Hauslänge betragen.
 - Die Summe der Gaubenlänge darf 6/10 der Hauslänge nicht überschreiten.
 - Der Schnittpunkt von Gaubenvorderfront und Dachfläche soll min. 80cm über OK Fertigfußboden Dachgeschoss sein.
- Zwischhäuser:
 - Die Firsthöhe der Zwischhäuser soll mind. 2 Ziegelreihen Abstand vom First halten.
 - Der Mindestabstand vom Ortsgang bis zum senkrechten Zwischhauswand soll mind. 1/10 der Hauslänge betragen.

2.2 Fassade

Die Fassadenflächen müssen mittels Vormauerziegel oder getöntem Putz in gedeckten Farben gehalten werden. Farbpalette: z.B. Terrakotta und sandfarben. Ausnahmeweise können kleinere Flächen bis insg. 8 qm andersfarbig gestaltet werden, jedoch nicht weiß. Die Sockelzone kann farblich abgestuft werden. Die Dacheindeckung hat mit rot oder dunkelrot eingefärbten Dachsteinen/Ziegeln zu erfolgen.

2.3 Nebengebäude

Bei Garagen und untergeordneten Nebengebäuden sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig. Sie sind extensiv zu begrünen. Garten-/Gerätehäuser/Abstellgebäude sind in der Vorgartenzone unzulässig.

2.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

2.5 Festsetzung der Gebäude- Höhenlage

- Bei der Bebauung des Planbereiches wird auf das visuelle Erscheinungsbild der Siedlung besonders großen Wert gelegt. Es ist deshalb erforderlich, daß die Trauf- und Firsthöhen in ihrer Staffelung sich möglichst der Straßen- bzw. Geländeneigung anpassen. Um dieses zu erreichen, wird folgendes festgesetzt:
 - die Traufhöhe mit 2,80 m gemessen von Erdgeschossfußboden bis Unterkante Sparren an der Traufe (siehe Skizze)
 - der Dachüberstand mit 0,20 m - 0,80 m waagrecht von Umfassungsmauerwerk bis Unterkante Sparren gemessen (siehe Skizze). Die sich aus dieser zwingenden Vorschrift ergebende Drempele sind zulässig.
 - Die Firsthöhen sollen sich grundsätzlich nur in Richtung der Straßeneigung abtreppen. Deshalb ist die Neubauplanung dargestellt auf evtl. geplante oder bestehende Nachbargebäude abzustimmen. Um dies anhand der Bauunterlagen prüfen zu können, ist die Höhenlage etwa bestehender Nachbargebäude mit der Straßenseite darzustellen.
 - Die talseitige Traufhöhe wird auf 8,00 m begrenzt. Im Baugebiet WA 2 muß ggf. die Traufhöhe durch Bodenauftrag auf 8,00 m reduziert werden. Bei einseitiger Ausführung kann dies auch durch versetzte Geschosse mit talseitig tiefer gezogenen Dachflächen erreicht werden.
 - Die Höhenlage von OK-Erdgeschossfußboden (Sockelhöhe) zur Überprüfung und Festlegung der Höhenlage von Gebäuden ist das Gelände vor Baubeginn zu vermessen. Das Ergebnis ist in Form von Geländeschnitten darzustellen und dem Bauantrag beizulegen. Die Geländeschnitte müssen jeweils auf der Grundstücksgrenze zum Nachbarn und parallel dazu in der Flucht der südlichen Hauswand des Hauptgebäudes liegen. Ein Höhenbezug ist anzugeben. Die Höhenangaben auf Normalnull (NN) und auf die vorhandenen Kanalhöhen zu beziehen.

2.6 Gestaltung von Stellplätzen

Auf den Grundstücken sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Arolsen in der jeweils gültigen Fassung ausreichend Stellplätze anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. PKW- Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterterrassen, Oko-Plaster, Rasengittersteine o.ä.) auszuführen. Garagen und Carportanlagen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.7 Regenwasserrückhaltung

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

2.8 Stützmauern

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.

Erforderliche Stützmauern sind auf den Baugrundstücken durch den jeweiligen Eigentümer, der den Geländeverlauf ändert, zu erstellen. Die Stützmauern sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßengrenze bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Eine Verwendung von Naturstein oder gegliederten Betonelementen wird empfohlen.

3. VERFAHRENSVERMERKE

- 3.1 Bezeichnung des Planes: Bebauungsplan Bad Arolsen - Landau Nr. 6 "Linsenköppel"
- 3.2 Rechtsgrundlagen: Dieser B-Plan ist aufgestellt nach den Bestimmungen des/der Baugesetzbuches (BauGB), Bauordnungsverordnung (BauNOV), Planzeichenverordnung (PlanZV), Hessischen Bauordnung (HBO) jeweils in der zum Zeitpunkt der letzten öffentlichen Auslegung des Planes geltenden Fassung.
- 3.3 Bearbeitungsvermerk: Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes Architekturbüro Müntinga und Puy, Mannelstr. 9, 34454 Bad Arolsen
- 3.4 Aufstellungsbeschlussvermerk: Die Aufstellung des Bebauungsplanes Bad Arolsen - Landau Nr.6 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.05.2001 beschlossen.
- 3.5 Offenlegungsbeschluss Nr.1: Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.04.2002 die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.
- 3.6 Offenlegungsvermerk Nr.1: Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung hat in der Zeit vom 07.01.2002 bis 08.02.2002 öffentlich ausliegen. Am 18.04.2002 haben die Stadtverordneten den Abwägungsvorschlag zu den Anregungen und Bedenken der öffentlichen Auslegung beschlossen.
- 4.0 Wiederaufnahmeverfahren ab 2020
- 4.1 Offenlegungsbeschluss Nr.2: Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.12.2020 die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.
- 4.2 Offenlegungsvermerk Nr.2: Dieser Bebauungsplanentwurf einschl. Begründung hat in der Zeit vom 12.04.2021 bis 14.05.2021 öffentlich ausliegen.
- 4.3 Satzungsbeschlussvermerk: Der Bebauungsplan ist als Sitzung von der Stadtverordnetenversammlung am 18.11.2021 beschlossen worden.
- 4.4 öffentliche Bekanntmachung §10(3): Die öffentliche Bekanntmachung des abschließenden Beschlusses erfolgte am **10. DEZ. 2021**

Bad Arolsen, den **10. DEZ. 2021**

Jürgen van der Horst
Bürgermeister



STADT BAD AROLSEN

Bebauungsplan Bad Arolsen-Landau Nr. 6 "Linsenköppel"

Satzungsbeschluss: 18.11.2021

Maßstab = 1 : 1000