

A - Bebauungsplan

B - Planzeichen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

- WA** allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- D** Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen "lt. Entwurf Denkmal-Kartierung" Stand 2018 Für jede bauliche Maßnahme an oder in dem Kulturdenkmal ist im Vorfeld eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.
- 0,5** GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 1,0** GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- III** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 16 (2) BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- o** offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- g** geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) nicht überbaubare Grundstücksflächen
- b** Baugrenze an der Violinenstraße = Straßenkante anbaubar für Gebäude der An- und Auslieferung

Art der baulichen Nutzung	MI-1	MI-2	MI-3	MI-4	MI-5	WA-1	WA-2
Maß der baulichen Nutzung §9 (1) BauGB + §16 Bau NVO							
Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,5	0,4	0,6	0,5	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl GFZ	0,6	0,8	0,8	1,2	0,4	0,6	0,5
Anzahl der Vollgeschosse	bis II	bis II	bis IV		bis II	bis IV	bis I
Bauweise §9 BauGB + §22 Bau NVO							
offene Bauweise	o	-	o	-	-	-	o
geschlossene Bauweise	g	-	g	-	g	g	-

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- P** Zweckbestimmung: Parkplatz
- Fußweg

Flächen mit Leitungsrechten (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Fläche für Leitungsrecht für den Regenwasserkanal (=Leitgraben), der den Schlossteich speist
- Fläche für Leitungsrecht für den vorhandenen Mischwasserkanal
- Fläche für Leitungsrecht für den geplanten Mischwasserkanal

Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen

Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- bestehende Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen (nach der aufgeführten Artenliste)

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (1) BauGB)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB) Bauweise (§ 22 (1) - (4) BauNVO)

- 1.1.1 Im **MI-1** sind Unterschreitungen bei den seitlichen Grenzabständen in der Bestandsbebauung zulässig, wenn aus Sicht der Dichte der Bebauung Ausnahmen erforderlich ist.
- 1.1.2 Im **MI-2** sind bei der GRZ wegen der Dichte der Bebauung Ausnahmen zulässig.
- 1.1.3 Im **MI-4** zählt ein Brauereibetrieb zu den zulässigen Gewerbebetrieben.
- 1.1.4 Im **MI-4** wird die Höhe der baulichen Anlage für die zu errichtenden Hallen des Gewerbebetriebes begrenzt auf 13 m. Bezugsfläche ist die Straßenebene der Violinenstraße im östlichen Abschnitt mit - 281,30 NN. Die Höhenbegrenzung darf von untergeordneten Bauteilen und von PV-Anlagen überschritten werden.
- 1.1.5 Im **MI-5** sind Sonderformen der Bauweise und der Bauform zulässig und mit der Denkmalpflege abzustimmen.

1.2 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- 1.2.1 Im **MI-5** ist eine öffentliche Fußwegeverbindung anzulegen, die von der Kaulbachstraße zur Straße "Am Schlossteich" führt. Die Lage des Weges ist mit der Planung des Gebietes und der Freianlagen festzulegen.
- 1.2.2 Im **MI-5** können die Verkehrsflächen, die dem Parken gewidmet sind und auf privatem Grundstück liegen, zum Stellplatznachweis herangezogen werden.

1.3 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 1.3.1 In den Gebieten **MI-3, MI-4 und MI-5** sind private Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Nutzungen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist für Zufahrten des An- und Auslieferverkehrs zulässig.
- 1.3.2 Es ist zulässig, die für den Biergarten nach Satzung erforderlichen Stellplätze nicht nachzuweisen. (Es wird berücksichtigt, dass die Innengastronomie nicht gleichzeitig genutzt wird)

1.4 Wasserflächen

- 1.4.1 Im **MI-5** - Gebiet ist eine naturnahe Teichfläche anzulegen, mit einer Größe von mind. 300 qm.
- 1.4.2 Im Gebiet **MI-5** ist der Leitgraben zum Teil (soweit technisch möglich) als offener Graben zu planen. Die Lage des Wasserlaufes wird mit der Gestaltung der Freianlagen und des Teiches geplant.
- 1.4.3 Die Speisung des Teichs hat durch Regenwasser der Dachflächen und durch den Leitgraben zu erfolgen.
- 1.4.4 Der Leitgraben wird in seinem Verlauf im Gebiets **MI-5 und MI-4** unterstützt durch Einspeisung von Regenwasser. Es sind hier Anschlüsse von Gebäudedächern zulässig. Im Zuge von Neubau und Änderung an der Entwässerung sind die Dachentwässerungen an das System Leitgraben anzuschließen.

1.5 Flächen für Geh- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.5.1 Gehrecht Im Gebiet **MI-5** ist ein öffentlicher Fußweg zur Durchquerung des Gebiets von der Kaulbachstraße zur Straße Am Schlossteich zu erstellen. Die Lage des Fußwegs wird mit der Detailplanung der Bebauung und der Gestaltung der Freianlagen festgelegt. Die Flächen sind zu befestigen und durch Verträge mit der Stadt Bad Arolsen zu sichern.
- 1.5.2 Leitungsrecht Im Gebiet **MI-5** ist ein Leitungsrecht (a) für den Regenwasserkanal (=Leitgraben) dargestellt. Die Lage des Leitungsrechts wird der Planung der Freianlagen folgen. Die Fläche ist durch Verträge mit der Stadt Bad Arolsen zu sichern.
- 1.5.3 Im Gebiet **MI-5** ist ein Leitungsrecht (c) für den geplanten Mischwasserkanal parallel zum Hauptgebäude dargestellt. Die Fläche ist durch grundbuchrechtliche Eintragungen zu sichern.
- 1.5.4 Im Gebiet **MI-4** ist ein Leitungsrecht (b) für den Mischwasserkanal parallel zur Violinenstraße dargestellt. Die Fläche ist durch grundbuchrechtliche Eintragungen zu sichern.

1.6 Pflanzfestsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 1.6.1 Im **MI-4** sind Anpflanzung von mind. 5 Stück, einheimischen, standortgerechten Laubbäumen zur Gliederung und Eingrünung des Brauereigeländes durchzuführen. Die Bäume sind als Hochstämme folgender Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen: Hochstamm 3x verpflanzt; Stammumfang 16-18 cm. (Arten gem. beigefügter Pflanzenliste) Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- 1.6.2 Im **MI-1** (Mannelstr. 19) ist die alte Buchsbaumhecke zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 1.6.3 Bei Fällarbeiten von dem Apfelbaum im **MI-4**, mit mulmgefüllter Höhlung ist der betreffende Stammschnitt als Ganzes zu erhalten und an geeigneter Stelle als "sehendes Totholz" einzugraben. Der Stammschnitt ist dem natürlichen Abbauprozess zu überlassen.

- 1.6.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als freiwachsende Hecken aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. (Arten gem. beigefügter Pflanzenliste)
- 1.6.5 Auf den Flächen für Bindungen für Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen. (Arten gem. beigefügter Pflanzenliste)
- 1.6.6 Private Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Hofflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterterrassen) herzustellen und/oder in angrenzende Pflanzflächen zu entwässern. Eine Versiegelung z.B. in Form von Beton oder Asphalt ist unzulässig.
- 1.6.7 50% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Im **MI-5** ist die anzulegende Teichfläche Teil der Grünfläche.
- 1.6.8 Hecken sind vorzugsweise aus heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzenliste zu pflanzen.

Artenliste für Bepflanzung:

- Bäume:**
 - kleinkronig: Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Crataegus laevigata i.S. - Rotdorn, Prunus padus - Trauberkirsche, Sorbus aucuparia i.S. - Eberesche
 - großkronig: Acer platanoides - Spitzahorn, Acer pseudoplatanus - Bergahorn, Prunus avium - Vogelkirsche, Tilia cordata - Winterlinde, Tilia platyphyllos - Sommerlinde, Quercus petraea - Traubeneiche, Quercus robur - Stieleiche
- Obstbäume:** regionale Sorten von Apfel, Birne, Kirsche und Pflaume
- Sträucher:** Acer campestre - Feldahorn, Carpinus betulus - Hainbuche, Cornus sanguinea - roter Hartriegel, Corylus avellana - Haselnuß, Crataegus monogyna - eingriffliger Weißdorn, Ligustrum vulgare - gemeiner Liguster, Lonicera xylosteum - rote Heckenkirsche, Sambucus nigra - schwarzer Holunder, Viburnum opulus - gemeiner Schneeball
- Kletterpflanzen:**
 - Selbstklimmer: Hedera helix - gemeiner Efeu, arthenocissus tric. Veitchii - Dreispitzjungferwinde, Parthenocissus quinquefolia - wilder Wein
 - Rankhilfe erforderlich: Clematis i.S. - Waldrebe, Lonicera periclymenum - Geißschlinge, Humulus lupulus - Hopfen, Rosa i.S. - Kletterrose, Wisteria sinensis - chinesischer Blauregen

1.7 Gestalterische Festsetzungen (§ 81 HBO)

- 1.7.1 Dachgestaltung (§ 81(1) Nr. 1 HBO) Im **MI-4 und MI-5** Gebiet sind Flachdächer zulässig. Grelle, glänzende oder helle, das Ortsbild störende Farböne sind bei der Dachendeckung unzulässig. Extensive Dachbegrünung und Solaranlagen auf Dächern sind zulässig. Die Installation von Solaranlagen auf eigens dafür vorgesehenen Gestellen, Masten oder Modulbäumen ist unzulässig.
- 1.7.2 Fassadengestaltung (§ 81(1) Nr. 1 HBO) Im **MI-4** Gebiet sind die Außenwandflächen der gewerblichen Gebäude (Brauerei) mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen. Hierbei ist ein Längensanteil von 10% der geschlossenen Wand mit selbstkletternden oder an Rankhilfen kletternden Arten zu bepflanzen. Die Begrünung kann punktuell eingesetzt werden und zur gezielten Gestaltung beitragen.
- 1.7.3 Werbeanlagen (§ 81(1) Nr. 1 HBO) Werbeanlagen müssen sich in Farbgebung und Gestaltung dem Gebäude anpassen, die jeweilige Traufhöhe darf nicht überschritten werden. Die maximale Schriftgröße beträgt 1,0 m. Lichtwerbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist unzulässig.

1.8 Emissionen Schall und Geruch

- 1.8.1 Für Schallemissionen, die von den Gebieten **MI4** und **MI5** ausgehen und die angrenzende Wohn- und Mischgebiete erreichen gelten die zulässigen Grenzwerte der TA Lärm.
- 1.8.2 Für Geruchsemissionen, die von Gebiet **MI4** ausgehend und die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete erreichen, gelten die Grenzwerte der Geruchsemissions-Richtlinie.

D - Hinweise und Empfehlungen

- D.1 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- D.2 Eine Überbepflanzung von Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Alle geplanten Baumstandorte sind vor Beginn der Maßnahmen vor Ort mit dem Leitungsträger abzustimmen.
- D.3 Die Dachflächen im **MI-4** können einen Retentions-Aufbau zum Speichern von Regenwasser verbunden mit Solaranlagen erhalten.
- D.4 Es wird eine extensive Dachbegrünung bei Neubauten empfohlen.

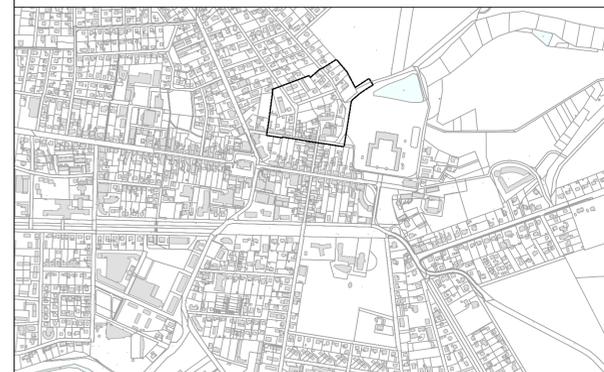
E - Verfahren

- Aufstellung** §2(1) BauGB Der Beschluss, den Bebauungsplan Nr. 3A "Heliossteig-Teilbereich Untere Kaulbachstraße" der Stadt Bad Arolsen aufzustellen, wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Bad Arolsen gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
- frühzeitige Beteiligung** § 3 (1) und §4 (1) BauGB Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 3A der Stadt Bad Arolsen erfolgte am 03.07.2019
- öffentliche Auslegung** § 3 (2) BauGB Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3A der Stadt Bad Arolsen nebst zugehöriger Begründung wurde in der Zeit vom 13.01.2020 bis zum 14.02.2020 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 3A der Stadt Bad Arolsen erfolgte im Zeitraum vom 13.01.2020 bis zum 14.02.2020
- erneute öffentliche Auslegung** § 3 (2) BauGB Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3A der Stadt Bad Arolsen nebst zugehöriger Begründung wurde in der Zeit vom 15.06.2020 bis zum 17.07.2020 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 3A der Stadt Bad Arolsen erfolgte im Zeitraum vom 15.06.2020 bis zum 17.07.2020
- Beschluss zur Satzung** § 10 (1) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3A der Stadt Bad Arolsen wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Bad Arolsen am 17.09.2020 einschließlich Begründung als Satzung beschlossen.
- öffentliche Bekanntmachung** § 10 (3) BauGB Die ortsübliche Bekanntmachung des abschließenden Beschlusses erfolgte am

Bad Arolsen, den Der Magistrat
.....
..... (van der Horst) Bürgermeister

F - Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** (BauGB), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.10.2015 (BGBl. I, S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO), neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte** (PlanZ 90), vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), neugefasst durch Bekanntmachung vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509/1510)
- Hessische Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274) neugefasst durch Bekanntmachung vom 18.02.2011 (BGBl. I, S46)
- Hessische Gemeindeordnung** (HGO), in der Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. I, S. 655) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.12.2011 (GVBl. I, S. 786).



STADT BAD AROlsen
Bebauungsplan Nr. 3A
"Heliossteig-Teilbereich Untere Kaulbachstraße"