

Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
GFZ 1,0	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21 BauNVO
TH 8,75 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO: Traufhöhe TH
0	Offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
S 35° - 45°	Dachform und -neigung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO (S = Satteldach)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BPlanes § 9 (7) BauGB

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	III	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	GFZ 1,0	Geschossflächenzahl
Bauweise	0	TH 8,75 m	Traufhöhe
		S 35° - 45°	Dachneigung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) für Nutzungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO gewidmet. Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (ausgenommen Ferienwohnungen), Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen und

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der Traufhöhe (TH) sowie der Zahl der Vollgeschosse jeweils als

Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Traufhöhe bezieht sich auf den tiefsten Punkt der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche; der obere Bezugspunkt der Traufhöhe wird als Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren definiert.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO) Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zwischen Garagen und Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mindestens 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen sind zu 80% mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht dabei 10 m², 1 Strauch 1 m²). Sichtflächen dürfen nicht mit Gehölzen bepflanzt werden. Kraftfahrzeugstellplätze sind durch Pflanzstreifen oder Pflanzinseln zu gliedern, auf denen für jeweils 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten ist (oder anstatt 1 Baum = 5 Sträucher). Von den erforderlichen Bäumen dürfen jedoch höchstens die Hälfte durch Sträucher ersetzt werden. Im übrigen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Arolsen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

"Gestaltungssatzung" gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO

Dächer

Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszubilden. Dachgauben sind zulässig; bei Gebäudelängen von mehr als 12 m ist zwischen Seitenwand Gaube und Ortgang jeweils ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten. Außerdem ist die Ausbildung eines Kniestocks (Drempels) mit einer Höhe bis zu 0,5 m zulässig; bei Gebäudelängen von mehr als 12 m darf die Höhe des Kniestocks bis zu 0,8 m betragen. Die Höhe des Kniestocks ist zwischen Oberkante oberste Geschossdecke und Unterkante Sparren zu ermitteln.

Sockel

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens -bezogen auf den Hauseingang- darf maximal 0,5 m über der Oberfläche der dem jeweiligen Hauseingang vorgelagert angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:

> Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Hessische Bauordnung (HBO).

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

. 9		ae , tarti ag	, ac. staat baa / " olsel! aasg
	T	EPE	Wolfsangerstr. 90 34125 Kass Tel. 0561/987988-0 Fax -11
		landschafts-	Albrechtstraße 22 99092 Erfu
		städtebau-	Tel. 0361/74671-74 Fax -75
		architektur	info@planungsbuero-tepe.de

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wetterburg Nr. 5 "Am Kreuzpfade" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18. Mai 2017 beschlossen und am 30. Juni 2017 in der Waldeckischen Landeszeitung, dem amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Arolsen bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Information und Erörterung der allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung im Rahmen einer Bürgersprechstunde in der Twisteseehalle im Bad Arolser Ortsteil Wetterburg am 12. Juli 2017.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wetterburg Nr. 5 "Am Kreuzpfade" mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. Januar 2018 bis zum 16. Februar 2018 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am 22. Dezember 2017 in der Waldeckischen Landeszeitung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 11. Januar 2018 über die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Wetterburg Nr. 5 "Am Kreuzpfade" benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat am 22. März 2018 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wetterburg Nr. 5 "Am Kreuzpfade" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 81 HBO als Satzung be-

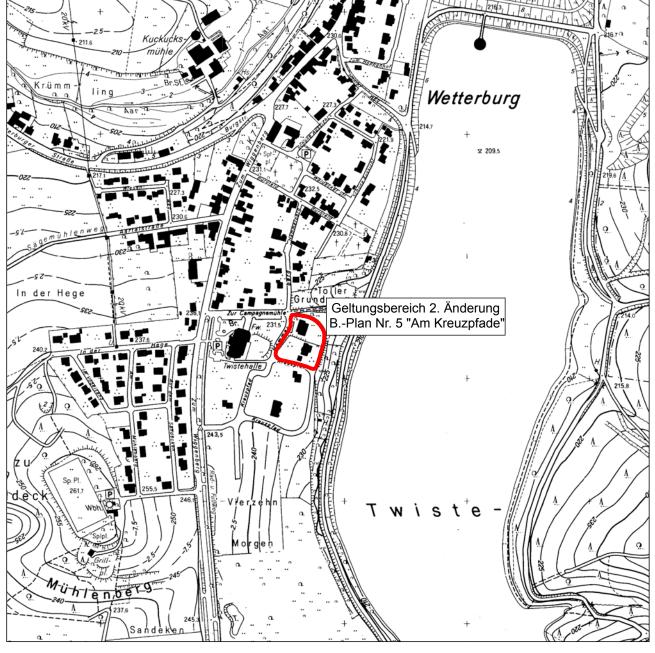
Bad Arolsen, den	
Siegel	
	Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen
Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.	
Bad Arolsen, den	
Siegel	
	Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme in den Bebauungsplan mit Begründung erfolgte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Waldeckischen Landeszeitung.

Nr. 5 "Am

Arolsen, den Siegel	tmachung wurde die 2. Anderung des E sverbindlich.	3ebauungsplanes Wetterburg
Siegel		
	Siegel	
Der Bürgermeister der Stadt Bad	Der Bü	irgermeister der Stadt Bad Arc

Übersichtskarte ohne Maßstab





BAD AROLSEN WETTERBURG

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 5 "Am Kreuzpfade"

Maßstab 1: 500

Satzung 22. März 2018