



A - PLANUNGSRECHTL. FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO nach PlanV 1981)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

G 2	Gesetzgebiete (Emissionswerte) (§ 9 BauNVO) Es gelten die Emissionswerte für Mischgebiet Eingelhandeltreibstoffe sind nicht zulässig und Vergütungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig.
S 0	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Entsprechend § 1 Abs. 3 BauNVO wird das Sondergebiet SO gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gebäude und Anlagen für Schul- und Ausbildungszwecke" festgesetzt. Internatbetrieb und/oder Nutzungen als Wohnheim (Wohnnutzungen) in Zusammenhang mit der Zweckbestimmung sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Gebiet	GE	S 0	In den GE und S0 - Gebieten sind Vergütungsstätten ausnahmsweise zulässig, wenn die Schallgrenzwerte eines Allgemeinen Wohngebietes nicht überschritten werden.
Bauweise	b*)	△	
Geschößflächenzahl	1,6		
Grundflächenzahl	0,8	0,4	
Zahl der Vollgeschosse	III	III	

*) Besondere Bauweise - gewerblich genutzte Bauten mit Außenwänden über 50 m sind allgemein zulässig, wenn die sonstigen Belange des Brandschutzes, Nachbarschutzes usw. berücksichtigt werden.

x) Ausnahmsweise soll für Bürogebäude eine 3-geschossige Bebauung zugelassen werden. Die Geschößflächenzahl in der 3. Geschößebene beträgt max. 0,1. Diese Geschößfläche wird bei der baulichen Ausnutzung auf die gesamt zulässige GZV von 1,6 mit angerechnet.

3. Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Pflegen- und Erschließungsweg mit wasser-gebundener Decke
- Gehweg
- Radweg
- Wirtschaftsweg
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsgrün (Baumstandorte können sich durch Grundstückszufahrten noch verschieben)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
 Elektrizität

6. Festsetzungen zur Grünordnung

In geeigneten Gebäudeteilen ist eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Staub- und Luftfilterung anzulegen und zu unterhalten. Diese Begrünungen werden als Maßnahmen des Ausgleichs und der Eingriffsmilderung anerkannt.

Auf bebauten Grundstücken sind die restlichen nicht genutzten überbaubaren Grundstücksflächen mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen bzw. als Fassadenfläche anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Grundstückszufahrten mit einer dichten Baum- und Strauchpflanzung einzugrünen. (Baum- und Sträucherarten siehe nachstehende Pflanzliste)

Einfriedigungen sind so zu gestalten, daß sie die Einheit des Stadten- oder Platzbildes nicht stören. Straßenseitige oder seitliche Einfriedigungen sollen, abgesehen von Hecken, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken. Lebende Hecken als Einfriedigung sind vorzuziehen.

Private Parkplatzflächen oder andere PKM-Stellflächen sind mit wasserdurchlässigem Material (Schotter, Öko-Flaster, Rasengittersteine) auszuführen.

Für jeweils 5 Stellplätze ist ein Pflanzstreifen oder eine Pflanzinsel mit einem Baum anzulegen und zu unterhalten.

Baumscheiben für anzapflanzende Bäume sollen 4 qm groß und mit wasserdurchlässigem Material bedeckt sein. In einzelnen sind folgende Gehölze zu verwenden:

- a) Bäume:
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
 - Tilia cordata - Winterlinde
- b) Sträucher:
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Corylus avellana - Hasel
 - Rosa canina - Hundrose
 - Salix amygdaloides - Mandelweide
 - Sambucus racemosa - Hirschholunder
 - Viburnum opulus - Schneeball

7. Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen (Baugrubenaushub aus dem Baugbiet), die Aufschüttung 1-4m Höhe soll durch eine besondere flache Geländedehalbierung gestaltet werden. Nach Fertigstellung der Fläche wird diese mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt und dient als Pufferzone zwischen Gesetzgebiet und der geplanten Südgrenzung B 450 Arolsen.

8. Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 u. Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.

Folgende Zweckbestimmung:

- Flächen 1-3 jeweils im Wechsel im 3-jährigen Rhythmus mähen, das Mähgut entfernen und die Gehölze erhalten.
- Aufbau einer Streublühwiese mit hochstämmigen Obstbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Pufferzone zwischen dem Gesetzgebiet und der geplanten Südgrenzung B 450 Arolsen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Pufferzone zwischen dem Sondergebiet und der geplanten Südgrenzung B 450 Arolsen
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit dem Gebot zum dichten Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausnahme Grundstückszufahrten). Es sind keine Weidenanlagen zulässig.

Ausnahmen: Trafostationen 5 m von der Straße bez eingetragt.

Die beiden 15 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Mengerlinghäuser Straße sollen 10 m breit, bis auf die notwendigen Grundstückszufahrten, alleseitig begrünt werden. Der restliche 5 m Streifen kann bis zur Baugrenze zu 70 % für Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung (Schotterterrassen) genutzt werden.

Die Baumstandorte der geplanten Allee- und Pflanzung sind im Einvernehmen mit der Stadt Arolsen festzulegen.

Aufbau eines 10 m breiten dichten Gehölzgürtels zwischen der geplanten Südgrenzung und der anliegenden Grundstücksfläche. (An Fänge der Streublühwiese)

Fläche nach 5 Jahren Strache in 2-jährigen Turnus mähen und Mähgut entfernen

Fläche für natürliche Sukzessionen (keine Pflege)

Beschung locker mit Recken bepflanzen. Totale Verbuchung durch Mähd (alle 4-5 Jahre) verhindern. Das Mähgut entfernen.

Magergras mit einzelnen Gehölzonen

Anpflanzungen z.B.:

- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Begrünung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

B - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Gestaltungsatzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 118 HBO)

Gebiet	GE	S0
Dachform:		
S = Satteldach 10-45°	S	
F = Flachdach 0-5°	F	
P = Pultdach < 36°	P	
SH = Sheddach 0-90°	SH	
Kniestock-Höhe in Meter bei Z I	0,8	0,8
Dachgauben zul.	---	ja
Dachgauben zul. ab 30° Dachneigung	ja	---

1. Die geplante Sockelhöhe ist aufgrund nivellierter Geländehöhepunkte zeichnerisch darzustellen und im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.

2. Verbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Die Dachbestattung, die Materialwahl und die Farbgebung für Böcher und Fassaden sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

4. Flachdächer und Flach geneigte Dächer sollen extensiv begrünt werden. Diese zusätzlichen Eingrünungen werden als Maßnahmen des Ausgleichs und der Eingriffsmilderung anerkannt.

5. Giebeln sind im stehenden Format anzuordnen.

6. Auf den Grundstücken sind entsprechend der Stellplatzanzahl der Stadt Arolsen vom 27.10.1978 in der jeweils gültigen Fassung ausreichend Einstellplätze anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

7. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig.

8. Anlagen zur Regenwasserabhaltung von Dachflächen sind in diesem Baugbiet allgemein zulässig. Sie werden als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt. Die geplanten Maßnahmen sind in technischen Zeichnungen darzustellen und mit den Bauunterlagen einzureichen.

10. Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrechten, zugunsten des VEM Walddeck (Gas u. Stromleitungen), zu belastende Flächen.
- Mit Leitungsrechten, zugunsten der Stadtwerke Arolsen (Wasser- und Kanalleitungen), zu belastende Flächen.
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (nachrichtliche Kennzeichnung Umgehungsstraße)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

11. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Vorhandene Bebauung
- Höhenlinie
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 12/10 Flurstückszuweisung
- Bauland "Die Thiele"
- Gemarkungsgrenze
- Umgrenzung von Flächen die für die geplante Streuungsbepflanzung der Südgrenzung festzulegen sind

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt in der Schutzzone IV und V des Naturschutzgebietes für die staatlich anerkannte Biotop "Schlößtrummen" in Arolsen (Gemeinsame Amtliche Bekanntmachung der Städte Arolsen, Mengershausen und der Gemeinden Thielefeld und Dielecke veröffentlicht am 20.01.1993 in der Waldeckischen Landeszeitung). Die unter § 3 der Bekanntmachung ausgesprochenen Verbote und Genehmigungspflichten sind auch für die Tiedörren Truppenberg, Kassenhausen und Thiele zu beachten (für die Grundstücke auf den Grundstücken dürfen nur Rohre aus gerahmten mit wasserdurchlässigen Dichtungen verwendet werden.

C. Verfahrensmerkmale 2. Änderung

1. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Bad Arolsen-Mengershausen Nr. 9 „Schul- und Ausbildungszentrum“ wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
Bauordnungsverordnung (BauNVO)
Planzeicherverordnung (PlanZ 90)
Thüringer Bauordnung (ThürBO).

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

TEPE Wolfangerstr. 90, 34125 Kassel
Tel. 0561/98788-0 Fax 11
Landschafts- Albrechtstraße 22, 99092 Erfurt
Stadtbau- Tel. 0361/7467174 Fax 75
Architektur- info@planungsbuero-tepe.de

3. Der Bebauungsplan Bad Arolsen-Mengershausen Nr. 9 „Schul- und Ausbildungszentrum“ wurde mit Verfügung des Regierungspräsidiums Kassel vom 22. Dezember 1977, Az.: III/3c-III/3d-6104-01(17), genehmigt. Die Genehmigung wurde mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Bad Arolsen von jedermann eingesehen werden kann, am 10. Februar 1978 im Amtsblatt der Stadt Bad Arolsen bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan erstmals rechtsverbindlich.

4. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Bad Arolsen-Mengershausen Nr. 9 „Schul- und Ausbildungszentrum“ wurde beim Regierungspräsidium Kassel das Anzeigeverfahren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Mit Verfügung des Regierungspräsidiums Kassel vom 8. Januar 1992, Az.: 34/5-Arolsen-11, wurde eine Verkündung von Rechtsvorschriften nicht getätigt. Die Verfügung wurde mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung Bad Arolsen von jedermann eingesehen werden kann, am 24. Januar 1992 im Amtsblatt der Stadt Bad Arolsen bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans rechtsverbindlich.

5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Mengershausen Nr. 9 „Schul- und Ausbildungszentrum“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15. November 2018 beschlossen und am 18. Oktober 2019 in der Waldeckischen Landeszeitung, dem amtlichen Bekanntmachungorgan der Stadt Bad Arolsen bekannt gemacht.

6. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

7. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Mengershausen Nr. 9 mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. Oktober 2019 bis zum 29. November 2019 einschließlich zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

8. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, dass Anträgen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am 18. Oktober 2019 in der Waldeckischen Landeszeitung.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 24. Oktober 2019 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat am 13. Februar 2020 nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 2. Änderung des Bebauungsplans Bebauungsplans Mengershausen Nr. 9 „Schul- und Ausbildungszentrum“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bad Arolsen, den
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

11. Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.
Bad Arolsen, den
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

12. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der möglichen Einsichtnahme in den Bebauungsplan mit Begründung erfolgte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Waldeckischen Landeszeitung.
Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans Mengershausen Nr. 9 „Schul- und Ausbildungszentrum“ rechtsverbindlich.
Bad Arolsen, den
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

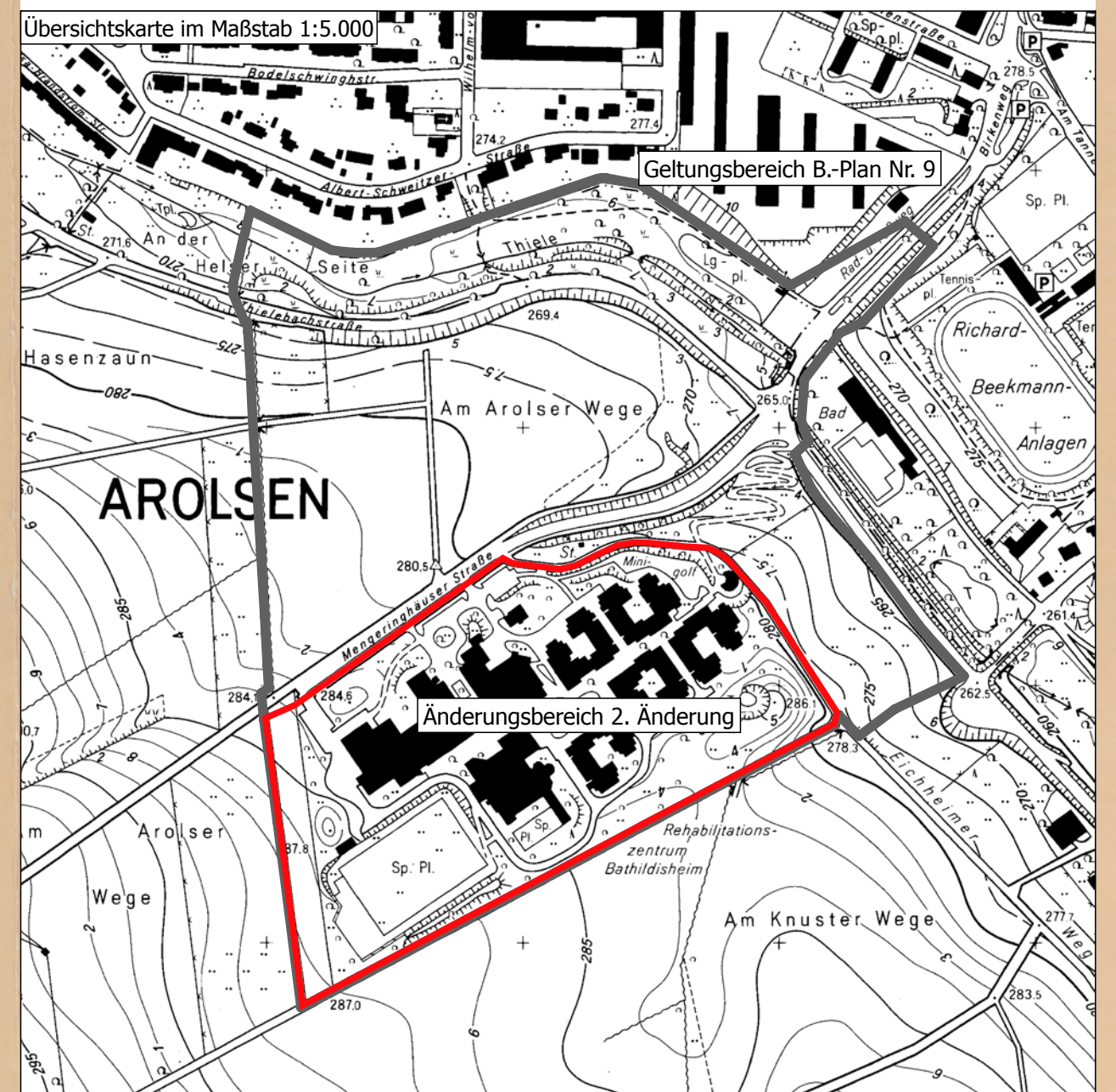
.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

.....
.....
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen



BAD AROLSEN
MENGERINGHAUSEN
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9
"Schul- und Ausbildungszentrum"
Maßstab 1: 1.000 Satzung 13. Februar 2020