



1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**
Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Im Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Nr. 3 Tankstellen sowie gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahme Nr. 3 Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahme Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

Für das Gewerbegebiet gilt gem. § 1 Abs. 9 BauNVO:

- Zentren- oder nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ist unzulässig.
- Im Rahmen der Ansiedlung von Produktions- und Handwerksbetrieben sowie produktionsorientierten Dienstleistungsbetrieben, verbunden mit dem Verkauf an den Endverbraucher, ist eine Verkaufsfäche pro Betrieb zulässig, die jedoch gegenüber dem Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieb nur eine untergeordnete Größe ausweisen darf. Es dürfen nur Waren verkauft werden, welche selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet bzw. repariert wurden. Die Verkaufsfläche darf in diesen Fällen max. 10 % der in Nutzung befindlichen, überbauten Geschossfläche beanspruchen und insgesamt nicht mehr als 100 m² pro Betrieb einnehmen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ **Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung und -bewirtschaftung nicht auf die Grundfläche angerechnet. Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nicht weiter überschritten werden.

GH **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Für das Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 20,0 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante (OK) des vorhandenen, naturgesicherten Gebäudes; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Attika. Die Ermittlung der mittleren Höhe erfolgt mittels Summenbildung über den rechnerischen Mittelwert aller Gebäudeecken bzw. Schnittpunkte mit dem vorhandenen, natürlichen Gelände.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe darf überschritten werden durch

- Nutzungsbedingte Anlagen, welche zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Kälteaggregate, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Ansaug- und Fortführungsoffnungen) bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser / Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,50 m,
- Brüstungen / Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Die o.a. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

1.3 Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a **Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt; je entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstückfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b sowie Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortreimische Laubgehölze zu pflanzen, als Feldgehölz zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Pflanztische je Strauch 1 m², je Heister 2 m², je Hochstamm 5 m²). Abgängige Gehölze sind in der nächsten Planperiode zu ersetzen.

Im Abstand von 10 m zur bahnsseitigen Grenze des Geltungsbereiches dürfen nur Gehölze angepflanzt werden, die als Straucher aufwachsen. Die Anpflanzung ist hier als Feldgehölz mit einem wenigstens 3m breiten Krautraum zum Bahngrundstück hin zu entwickeln. Auf die Anpflanzung von Hochstämmen ist zu verzichten.

Es ist aus folgenden Arten und Qualitäten zu wählen:

Arten: Vogel-Kirsche, Feld-Ulme, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Weißbuche, Sal-Weide, Kornelkirsche, Gemeine Hasel, Blutroter Hartriegel, Schwarzer-Holunder, Rot-Buche, Hunds-Rose, Schwarzdorn, Wildobstarten, Kulturobst-Sorten.

Mindestqualität: Hochstämme - 3 x verpflanzt mit Ballen; Stammumfang 12-14 cm, Heister - Höhe 150-200 cm, Sträucher - Höhe 80-150 cm

Erhalt von Gehölzstreifen
Vorhandene Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb des Gehölzstreifens ist eine max. 5 m breite Zufahrt auf das Grundstück zulässig.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Planteil B - Kompensation
Entwicklungsziel:
Die festgesetzte Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche) ist zu einer 'Frischwiese mäßiger Nutzungsintensität' zu entwickeln. Durch Extensivierung ist der pflanzliche sowie tierische Artenreichtum am Standort, insbesondere an Insekten, anzuhäufen.

Pflegemaßnahmen:

- zwei- bis dreimalige jährliche Mahd (kein Mulchen), erste Mahd nicht vor dem 01.06., zweite Mahd frühestens 6 Wochen später, befalls weitere dritte Mahd im Herbst.
- Abtransport des Mähgutes, nachdem es mindestens zwei Tage auf der Fläche lag (Fluchtmöglichkeit für Insekten).
- Verzicht auf jeglichen Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln.
- Belassen eines wechselnden Altgrasstreifens auf ca. 1/4 bis 1/3 der Fläche.

Planteil B - Kompensation



2.3 Stellplätze, Garagen und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

2.4 Maßnahmen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)
In dem Baugebiet sind die nutzbaren Gebäudedachflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solarer Strahlungsenergie auszustatten (Solarmießfläche). Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Werden auf einem Dach Solarmieß-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmießfläche angerechnet werden.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 24 BauGB)

2.5.1 Dachflächenmaterialien
Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

2.5.2 Dachbegrünung
Dächer von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von kultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 6 cm betragen. Von der Dachbegrünungspflicht sind auf höchstens 25 % der gesamten Dachfläche

- Flächen für technische Anlagen, PV-Anlagen
- Dachflächen, welche als Terrasse oder Wegfläche genutzt werden,
- Flächen, welche im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke),
- Vordächer sowie Eingangsüberdachungen,
- Dachflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, ausgenommen.

2.5.3 Minimierung der Versiegelung
Die Oberflächen von ebenen Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in seitliche Grundflächen entwässern können, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 HESSISCHE BAUORDNUNG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Für die Fassaden und Dachgestaltung ist die Verwendung von reflektierenden und spiegelnden Materialien unzulässig. Von technischen Dachaufbauten darf keine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden Bundesstraße bzw. Bahntrasse entstehen.

3.1.2 Die Gebäudefassaden im Geltungsbereich sind an geeigneter Stelle anteilig zu begrünen, soweit dem andersrechtliche Forderungen (bspw. Brandschutz) nicht entgegenstehen. Die Fassadenbegrünung ist zu pflegen und zu erhalten.

3.2 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Im Flurstück-Nr. 10/1 (Geltungsbereich A) sind mind. 20 % der Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenanschluss, eingeschlossen die nach § 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB festgesetzte Gehölzanzpflanzung.

3.3 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

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

3.3.2 Die Errichtung von Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 252 bedarf der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Bad Arolsen).

3.3.3 Die Errichtung von Pylonen, die eine Fernwirkung erzeugen, bedürfen der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Bad Arolsen).

3.3.4 Allgemein darf die maximale Höhe von Werbeanlagen 20,0 m nicht überschreiten.

3.3.5 Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig. Die Helligkeit von Leuchtkörpern (mittlere räumliche Leuchtdichte) darf nachts 300 Candela pro Quadratmeter nicht überschreiten.

3.3.6 Im Gewerbegebiet sind auf den Grundstücken sowie an und auf allen Gebäudeteilen Leuchtkörpern in Neonfarben und mit besonderen Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen des Wasseranfalls, der verwendeten Materialien und der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser beizufügen.

Für eine Einleitung von Niederschlagswasser, Abwasser und die Errichtung sowie für den Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen ist rechtzeitig die jeweilige Zulassung bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

3.3.7 Lichtreklamen und andere Lichtquellen, die geeignet sind, die klare Erkennbarkeit von Signalen des Eisenbahnverkehrs zu beeinträchtigen oder bei denen eine Gefahr von Verwechslungen mit Signalen besteht, sind unzulässig.

4. HINWEISE

Altlasten
Ergaben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

2.1 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.2 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen vorrangig zur Versickerung zu bringen bzw., wo dies nicht oder nicht in erforderlicher Umfang möglich ist, zu fassen und mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis direkt über eine Kanalisation in ein Oberflächenengewässer im Rahmen dessen Kapazität zuzuführen, soweit keine nachteilige Veränderung des Wasserhaushalts zu besorgen ist. In Versickerungsanlagen sowie in das Gewässer darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, welches nicht behandlungsbedürftig ist bzw. vorbehandelt wurde. Die entsprechenden Nachweise sind der Genehmigungsplanung beizufügen.

Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten errichtet werden (Bauverbotszone). Neben Hochbauten gilt dies auch für Baueinbauten, Fahrflächen, Stellplätze, Lagerflächen, Garagen usw. sowie für Aufschüttungen und Abtragungen größeren Umfangs.

Des Weiteren bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStG Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen in einer Entfernung von bis zu 40m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet werden sollen (Baubeschränkungszone).

Bergwerksfeld
Das Plangebiet liegt innerhalb des im Jahre 1864 auf Kupfererze verliehenen und aufrecht erhaltenen Bergwerksfeldes Twiste, dessen Rechtsinhaber die Twiste Copper GmbH mit Sitz in Lennestadt ist. Nach Überprüfung der Unterlagen ist aus heutiger Sicht mit einer Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit bergbaulichen Einwirkungen aus vergangenen Abbautätigkeiten der Gesellschaft bzw. deren Rechtsvorgänger auf das o.a. Planungsvorhaben nicht zu rechnen.

Bodenkennmerkmale
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkennmerkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenerfahrungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDStGH unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDStGH).

Bodenschutz
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrottung oder Vergeudung zu schützen.

Dach- und Oberflächenwasser
Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwasser dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Die Vorflurverhältnisse dürfen durch Baumaßnahmen, Erdausbau, etc. nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Einfriedung
Die Fläche ist zur Bahnsite hin einzufrieden. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zur Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Grundwasserschutz
Die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWG) sind einzuhalten. Insbesondere wird hingewiesen auf § 37 Grundwasserentnahme und -neubildung, Abs. 5: „Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Insbesondere sind Feuchtgebiete und bedeutsame Einsickerungsbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese erfordern.“, sowie Abs. 6: „Bei erforderlichen Grundwasserentnahmen ist das entnommene Wasser vor Verunreinigungen zu schützen und, soweit zumutbar und wasserwirtschaftlich geboten, dem Grundwasserleiter wieder zuzuführen.“

Heilquellenschutzgebiet
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der der qualitativen Schutzzone IV sowie der quantitativen Schutzzone D des mit Verordnung vom 01.12.1993 (SABaz, Nr. 51/1993 S. 3156) festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatliche anerkannte Heilquelle „Schloßbrunnen“ der Stadt Bad Arolsen.

Heilzollanlagen
Heilzollanlagen sind gem. § 41 Hess. Wasserschutzgesetz (HWG) i. V. m. § 29 Anlagenverordnung (VAnV) beim Landkreis Waldeck-Frankenberg - Fachdienst 6.2. Wasser- und Bodenschutz anzulegen.

Immissionen
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Es obliegt den Anlagen, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Kampfmittelräumdienst
Mit Stellungnahme vom 05.05.2023 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt mit, dass für das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabnahme nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Pflanzabstände zu Landwirtschaftsflächen
Bei Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht einzuhaltenden Pflanzabstände (§ 38 ff.), i. B. zu Landwirtschaftsflächen, zu beachten.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen
Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnhöfen sind, das Bilden der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verflüchtungen, Überdeckungen und Vorflüchtungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Schutz des Mutterbodens (gem. § 202 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrottung oder Vergeudung zu schützen.

Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten
Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem 25. Mai 2023 das Hessische Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) in Kraft getreten ist. Gemäß diesem Naturschutzgesetz sind u.a. Regelungen zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten (§ 35 HeNatG) sowie zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen (§ 37 HeNatG) zu beachten.

Stellplatz- und Abblösesatzung
Die Satzung der Stadt Bad Arolsen über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Wasser- und Bodenschutz
Für die Versickerung von Niederschlagswasser sowie für eine Einleitung in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 HWG erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Dem Antrag sind unter anderem Berechnungen zur Bemessung der Versickerungsflächen unter Berücksichtigung des Wasseranfalls, der verwendeten Materialien und der Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie Rückhaltung und Vorbehandlung von Niederschlagswasser beizufügen.

Für eine Einleitung von Niederschlagswasser, Abwasser und die Errichtung sowie für den Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährlichen Stoffen ist rechtzeitig die jeweilige Zulassung bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baurechtsbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Bauordnungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeicherverordnung 1990 (**PlanZV 90**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz - WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (**HeNatG**) vom 25. Mai 2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473; 475).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473; 475).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. I S. 602).

Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung der Stadt Bad Arolsen über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (**Stellplatz- und Abblösesatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.09.2023

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in dem Waldeckischen Landeszeitung am 06.10.2023

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.10.2023 bis einschl. 08.11.2023

Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in den Waldeckischen Landeszeitung am 06.10.2023

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.10.2023 beteiligt bis einschl. 08.11.2023

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen am 11.07.2024

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2024 beteiligt bis einschl. 23.08.2024

Benachrichtigung der nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2024

Veröffentlichung im Internet des Bebauungsplanteurfs mit Text und Begründung, inkl. Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2024 bis einschl. 23.08.2024

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 in der Waldeckischen Landeszeitung vom 19.07.2024 sowie zeitgleich auf der Internetseite der Stadt.

Erneute Veröffentlichung im Internet des Bebauungsplanteurfs mit Text und Begründung, inkl. Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschl.

Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauGB in der Waldeckischen Landeszeitung Nr. 40 vom sowie zeitgleich auf der Internetseite der Gemeinde.

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

Bad Arolsen, den Stadt Bad Arolsen Der Magistrat

Marko Lambion (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Bad Arolsen, den Stadt Bad Arolsen Der Magistrat

Marko Lambion (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Waldeckischen Landeszeitung vom

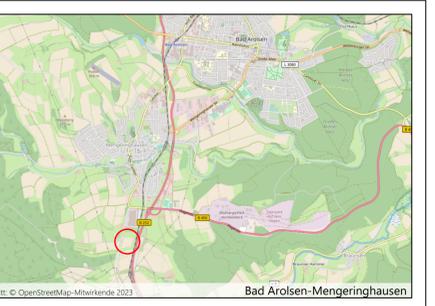
Der durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen am als Sitzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom, ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am

Bad Arolsen, den Stadt Bad Arolsen Der Magistrat

Marko Lambion (Bürgermeister)

Bad Arolsen, den Stadt Bad Arolsen Der Magistrat

Marko Lambion (Bürgermeister)



Ergänzende Festsetzungen siehe Nr. 2.4 sowie in der Begründung unter Nr. 5.5

Stadt Bad Arolsen



BEBAUUNGSPLAN
Mengerlinghausen NR. 7 B
"Hagenstraße - Am Twister Weg"

- ENTWURF, erneut -

Stand: 16.09.2024

Maßstab: 1:1.000

pwf AG
Herkulessstraße 39
34119 Kassel
0561 - 3 32 32