

Hinweise

Denkmalschutz

Werden Bodendenkmäler gefunden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, so ist dieser Fund gemäß § 20 DschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Ketzlerbachstraße 11, 35037 Marburg/Lahn anzuzeigen.
Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Bad Arolsen oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Waldeck-Frankenberg erfolgen.
Hinweise auf Bodendenkmäler geben alle Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzerstörungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände, Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 DschG).

Wasser- und Bodenschutz

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IV und D des mit Verordnung vom 01.12.1993 (StAnz. 51/1993 S. 3156) festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle "Schlossbrunnen" der Stadt Bad Arolsen. Die Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

Anlagen zur Lagerung von und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landrat des Landkreises Waldeck-Frankenberg gem. § 41 Hessisches Wassergesetz (HWG) anzuzeigen.

Leitungsführungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn feststellen zu lassen. Erforderliche Verlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Bahnanlagen

Gegenüber der Deutschen Bahn AG sind folgende Hinweise zu beachten: keine Entschädigungsansprüche der Grundstücksnutzer bzw. -eigentümer gegen die DB AG aufgrund der mit der Nutzung der Bahnanlagen verbundenen Emissionen/ keine Ableitung von Oberflächen- und sonstigen Abwässern auf das Bahngelände/ Wahrung des erforderlichen Pflanzabstandes zur Bahnanlage/ Wahl von geeigneten Anpflanzungen, die die Nutzung des Bahngeländes nicht gefährden/ keine Festsetzungen treffen, die die Leichtigkeit und Sicherheit des Bahnverkehrs beeinträchtigen/ Beteiligung am Baugenehmigungsverfahren.

Altlasten

In der Altlastenliste des Landes Hessen sind im Bereich des Plangebietes Altflächen eingetragen: Schlüsselnummer: 635 002 000 000 002 u. 635 002 010 001 019, Korbacher Straße 5, Freie Tankstelle Heinemann (ca. 100 m - im Zuge von Bauarbeiten wurden 1995 Bodensanierungen durchgeführt/ Schl.Nr. 635 002 010 001 021, Bunsenstraße 1, Kathlun, Kunstschmiede und Metallbau (< 100 m) Schl.Nr. 635 002 010 001 034, Bahnhofstraße 96, Chemische Reinigung und Färberei, Appretur (ist das mit dem Aldi-Markt bebaut Grundstück)/Schl.Nr. 635 002 040 001 005, Prof.-Bier-Straße 20, Knipschild, Tankstelle (< 100 m). Sollten bei Bodeneingriffen geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und das Dez. 31.5 des RP Kassel zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Brandschutz

Bezüglich des Brandschutzes sind folgende Hinweise zu beachten: Bereitstellung einer Löschwasseremenge von mind. 1600 l/min für 2 h (Fließdruck von 1,5 bar darf bei max. Löschwasserentnahme nicht unterschritten werden)/ Installation von Hydranten entsprechend des DVGW-Arbeitsblattes W 331/ Installation von Oberflurhydranten nach DIN 3222, Ausführung AF/ Standorte der Hydranten sind mit der Brandschutzdienststelle vorher abzustimmen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

SO	Sondergebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauNVO; groß- und kleinflächiger Einzelhandel
GRZ 0,6	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO
GFZ 1,0	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO
o	offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO
	Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO
	Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
V	Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie
	Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) Nr. 25b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A "In den Siepen" § 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A "In den Siepen" § 9 (7) BauGB

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,6	GFZ 1,0	Geschossflächenzahl
Bauweise	o		

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO)

Entsprechend § 1 (3) BauNVO wird das Sondergebiet (SO) für Nutzungen gemäß § 11 (3) BauNVO: Groß- und kleinflächiger Einzelhandel gewidmet.
Unzulässig sind Betriebe, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Bad Arolser Liste in der jeweils gültigen Fassung als Hauptsortiment führen.
Ausnahme sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortiment auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % je Betrieb zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (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) sowie der Zahl der Vollgeschosse jeweils als Höchstwert festgesetzt.

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

Gemäß § 22 (2) BauNVO wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Nebenanlagen sowie Garagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO bzw. gemäß § 12 (6) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der örtlichen Versorgungsträger für die Führung von Versorgungsleitungen festgesetzt.

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

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu pflegen bzw. zu unterhalten.

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

Für die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume (Pflanzenqualität: Hochstämme, mind. 3 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang StU 12-14 cm) besteht eine Pflanzpflicht. Eine Abweichung von den angegebenen Pflanzstandorten bis 5 m ist zulässig. Artenauswahl:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Spielfring

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

Die durch Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächendeckend in Gruppen (3 - 5 Stk.) gleicher Pflanzen mit mittelgroßen Sträuchern (Pflanzenqualität: mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) aus folgenden Arten zu bepflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Cratageus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Eonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind zeitlich im unmittelbaren Zusammenhang, spätestens jedoch 1 Jahr nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme zu realisieren. Die zu pflanzenden Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch fachgerechte und regelmäßige Pflege auf Dauer zu erhalten. Verluste sind spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Durch Planzeichnung werden Flächen mit Bäumen und Sträuchern zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Diese Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen sowie durch fachgerechte und regelmäßige Pflegemaßnahmen auf Dauer zu erhalten sowie bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

Verfahrensmerkmale


Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Planentwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A "In den Siepen" gemäß § 13a i.V.m. §§ 1 - 3 BauGB am **04.03.2021** beschlossen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A "In den Siepen" mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **19.07.2021** bis einschließlich **20.08.2021** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntgabe der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte am **09.07.2021** in der Waldeckischen Landeszeitung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom **19.07.2021** über die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A "In den Siepen" benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.


Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Arolsen hat am **18.11.2021** nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen die Abwägung beschlossen und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A "In den Siepen" gemäß § 10 (1) BauGB i.V.m. § 81 HBO als Satzung beschlossen.

Bad Arolsen, den 08.12.2021

Siegel 
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt

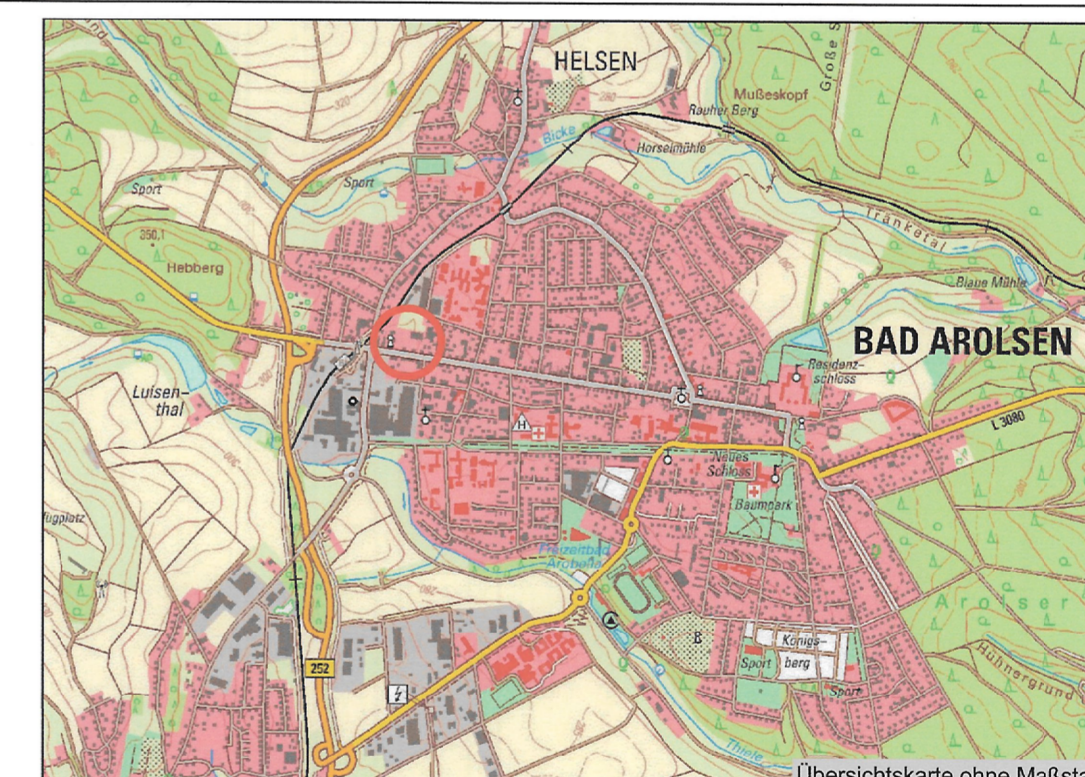
Bad Arolsen, den 08.12.2021

Siegel 
Der Bürgermeister der Stadt Bad Arolsen

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte gemäß § 10 (3) BauGB am 15.12.2021 in der Waldeckischen Landeszeitung. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7A "In den Siepen" rechtsverbindlich.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 01. April 2005 (GVBl. I S. 142), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.



Verantwortlich für den Inhalt:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Stadt Bad Arolsen



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7A "In den Siepen"

Gemarkung Bad Arolsen

Flur 7

Stand: 29.09.2021

Maßstab 1:500

Planverfasser im Auftrag der Stadt Bad Arolsen:

atelier stadt & haus
Gestaltung für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Hallenstraße 30
45141 Essen
mailto:stg@atelier-stadt-und-haus.de
Telefon: 02 01 / 9605199-0
Telefax: 02 01 / 9605199-5
www.atelier-stadt-und-haus.de

Übersicht 1: Bad Arolser Liste	
zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backer, Schlächter) Geträcker, Reformwaren, Tabak** Drogeriewaren, Kosmetika, Apothekenwaren Schnittblumen Papier-/Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften, Bücher, Spielwaren, Bastelartikel Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe Schuhe, Lederwaren, Accessoires, Schirme, Orthopädiewaren Sportbekleidung und -schuhe, kleinvolumige Sportartikel** Unterhaltungs- und Haushalts Elektronik, Telekommunikationstechnik Haus- und Tischwäsche, Heimtextilien, Gardinen Musikalien, Ton / Bildträger, Unterhaltungssoftware Haushaushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel Fotogeräte, Fotowaren, Videokameras optische Waren, Akustik Uhren, Schmuck, Silberwaren Bilder, Rahmen Briefmarken, Münzen 	<ul style="list-style-type: none"> Lebensmittel*, Tiermehl**, zoologischer Bedarf** Elektrogrößegeräte, Leuchten*, Elektroinstallationsmaterialien Möbel, Küchen-, Büro-, Gartenmöbel, Bad- und Sanitärerichtungen** Beltwaren*, Matratzen** Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren, Fliesen, Werkzeuge, Rolläden, Markisen Pflanzen, Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege und Düngemittel, Torf, Erde, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Holz Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Tapeten Auto, Motorrad, Fahrrad und Zubehör Reizzubehör Campingartikel Sportgeräte Büromaschinen

GMA-Empfehlungen 2009
** = Neueinstufung 2009, * = Ersteinstufung 2009

Quelle: Einzelhandelskonzept für Bad Arolsen unter Berücksichtigung des innerstädtischen Bebauungsgebietes, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), 2009.

