ZEICHENERKLÄRUNG :

Die einzelnen zeichnerischen Darstellungen im Plan gemäß der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I Nr.4) haben folgende rechtliche Bedeutung :

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2. Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung
3. WRo I o.2 (o.4) Reines Wohngebiet, offene Bauweise, eingeschossig, Grundflächenzahl o,2, Geschoßflächenzahl o,4
4. WRo - II o.3 (o.6) Reines Wohngebiet, offene Bauweise, bis zweigeschossig, Grundflächenzahl o,3, Geschoßflächenzahl o,6
5. WAo - II o.1 (o.2) Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, bis zweigeschossig, Grundflächenzahl o,1, Geschoßflächenzahl o,2
6. WAo - II o.3 (o.6) Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, bis zweigeschossig, Grundflächenzahl o,3, Geschoßflächenzahl o,6
7. WAo - II o.35 (o.7) A Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, bis zweigeschossig, GRZ o,35, GFZ o,7, nur Hausgruppen
8. Baugrenzen - Die vordere Baugrenze für Kleingaragen wird allgemein auf 5,00 m festgesetzt. Ausnahmen nur in Fällen entsprechend Ziffer 2.2 .
9. Überbaubare Flächen
10. Öffentliche Grünflächen
11. Wasserflächen

11 a. Straßenverkehrsflächen

12. Textliche Festsetzungen :

1.) Zulässige bauliche Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

1.1 Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude und als Ausnahme kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 BNVO) zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind neben der nach § 4 Abs. 2 Nr.1 - 3 BNVO zulässigen Nutzung allgemein Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 6 BNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Neben den nach Nr. 1.1 zulässigen Gebäuden und Einrichtungen sind ferner Einstellplätze und Kleingaragen, Schutzdächer, Terassen und sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Nutzung des Baugebietes dienen, wie Gartenhütten, überdeckte Freisitze, Schwimmbecken und Kleinschwimmhallen zulässig.
Offene Kamine und Grillplätze sind nicht gestattet.
Diese Einrichtungen zusammen dürfen, ausgenommen die Einstellplätze und Kleingaragen, unter Anrechnung auf die festgelegten Ausnutzungswerte eine überbaute Fläche von 65 qm nicht übersteigen und nicht höher als 3,50 m sein - gemessen von natürlichen Gelände bis zur höchsten Bauwerkskante.

2.) Überbaubare Flächen (§ 9 (2) BBauG)

2.1 Die überbaubaren Flächen werden durch die vordere und rückwärtige Baugrenze festgelegt.

2.2 Kleingaragen und Schutzdächer können bei schwierigen Geländeverhältnissen oder zur Schonung wertvollen Baumbewuchses vor der vorderen Baugrenze errichtet werden, wenn der erforderliche Stauraum gesichert ist (Gebäudestellung parallel zur Straße). Die Parallelstellung oder Anwinkelung dieser Anlagen zur Straße kann gestattet werden, wenn dadurch das Straßenbild nicht verunstaltet wird.

2.3 Werden Kleingaragen und Schutzdächer im Bauwich oder an der Grundstücksgrenze erstellt, so ist der Anbau vom benachbarten Grundstückseigentümer sicherzustellen.+) Offene Terrassen, Balkone und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BNVO sind auf diesen Flächen zulässig, wenn das anstehende Gelände auf gleicher Höhe liegt.

+) siehe Nachtrag

2.4 Die nach 1.2 zulässigen Nebengebäude und Einrichtungen sind innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten. Ausnahmsweise darf die rückwärtige Baugrenze teilweise überschritten werden, wenn der überwiegende Teil der Nebengebäude sich noch innerhalb der überbaubaren Fläche befindet und die Mindestgrenzabstände nach der Hess. Bauordnung eingehalten werden.

3.) Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG)

3.1 Reihenhäuser sind nicht zulässig.

3.2 Im reinen Wohngebiet dürfen Einzelhäuser eine Länge von 15,0 m und eine Tiefe von 14,0 m nicht überschreiten.

3.3 Doppelhäuser dürfen eine Länge von 22,0 m nicht überschreiten. Sie sind nur im allgemeinen Wohngebiet zulässig. mit Ausnahme der im reinen Wohngebiet gelegenen Flurstücke 35/1 und 35/2.

3.4 Mindestgrenzabstand im reinen Wohngebiet 4,00 m.

3.5 Bauwerke mit ständigen Feuerstellen, die innerhalb der Schutzzonen nach § 3 Abs. 5 der Verordnung zum Schutze des Waldes liegen, sind mit Funkenflugsicherungen abzusichern.

4.) Vorgärten und nichtbauliche Grundstücksnutzung (§ 9 (1) 25 BBauG)

4.1 Die Flächen vor der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind als Rasenfläche mit Zierpflanzen, Sträuchern und Bäumen anzulegen und in diesem Zustand dauernd zu unterhalten. Dies gilt nicht für Zugänge, Zufahrten und für Flächen, auf denen nach Nr. 2.2 von der vorderen Baugrenze Kleingaragen und Schutzdächer zulässig sind

11. Wasserflächen 11 a. Straßenverkehrsflächen

12. Textliche Festsetzungen :

1.) Zulässige bauliche Nutzung (§ 9 (1) BBauG)

1.1 Im reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude und als Ausnahme kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 BNVO) zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind neben der nach § 4 Abs. 2 Nr.1 - 3 BNVO zulässigen Nutzung allgemein Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 6 BNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Neben den nach Nr. 1.1 zulässigen Gebäuden und Einrichtungen sind ferner Einstellplätze und Kleingaragen, Schutzdächer, Terassen und sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Nutzung des Baugebietes dienen, wie Gartenhütten, überdeckte Freisitze, Schwimmbecken und Kleinschwimmhallen zulässig.
Offene Kamine und Grillplätze sind nicht gestattet.
Diese Einrichtungen zusammen dürfen, ausgenommen die Einstellplätze und Kleingaragen, unter Anrechnung auf die festgelegten Ausnutzungswerte eine überbaute Fläche von 65 qm nicht übersteigen und nicht höher als 3,50 m sein - gemessen von natürlichen Gelände bis zur höchsten Bauwerkskante.

2.) Überbaubare Flächen (§ 9 (2) BBauG)

2.1 Die überbaubaren Flächen werden durch die vordere und rückwärtige Baugrenze festgelegt.

2.2 Kleingaragen und Schutzdächer können bei schwierigen Geländeverhältnissen oder zur Schonung wertvollen Baumbewuchses vor der vorderen Baugrenze errichtet werden, wenn der erforderliche Stauraum gesichert ist (Gebäudestellung parallel zur Straße). Die Parallelstellung oder Anwinkelung dieser Anlagen zur Straße kann gestattet werden, wenn dadurch das Straßenbild nicht verunstaltet wird.

2.3 Werden Kleingaragen und Schutzdächer im Bauwich oder an der Grundstücksgrenze erstellt, so ist der Anbau vom benachbarten Grundstückseigentümer sicherzustellen.+) Offene Terrassen, Balkone und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BNVO sind auf diesen Flächen zulässig, wenn das anstehende Gelände auf gleicher Höhe liegt.

2.4 Die nach 1.2 zulässigen Nebengebäude und Einrichtungen sind innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten. Ausnahmsweise darf die rückwärtige Baugrenze teilweise überschritten werden, wenn der überwiegende Teil der Nebengebäude sich noch innerhalb der überbaubaren Fläche befindet und die Mindestgrenzabstände nach der Hess. Bauordnung eingehalten werden.

3.) Bauweise (§ 9 (1) 2 BBauG)

3.1 Reihenhäuser sind nicht zulässig.

3.2 Im reinen Wohngebiet dürfen Einzelhäuser eine Länge von 15,0 m und eine Tiefe von 14,0 m nicht überschreiten.

3.3 Doppelhäuser dürfen eine Länge von 22,0 m nicht überschreiten. Sie sind nur im allgemeinen Wohngebiet zulässig. mit Ausnahme der im reinen Wohngebiet gelegenen Flurstücke 35/1 und 35/2.

3.4 Mindestgrenzabstand im reinen Wohngebiet 4,00 m.

3.5 Bauwerke mit ständigen Feuerstellen, die innerhalb der Schutzzonen nach § 3 Abs. 5 der Verordnung zum Schutze des Waldes liegen, sind mit Funkenflugsicherungen abzusichern.

4.) Vorgärten und nichtbauliche Grundstücksnutzung (§ 9 (1) 25 BBauG)

4.1 Die Flächen vor der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind als Rasenfläche mit Zierpflanzen, Sträuchern und Bäumen anzulegen und in diesem Zustand dauernd zu unterhalten. Dies gilt nicht für Zugänge, Zufahrten und für Flächen, auf denen nach Nr. 2.2 vor der vorderen Baugrenze Kleingaragen und Schutzdächer zulässig sind oder auf denen Stellplätze angelegt werden.

4.2 In den reinen Wohngebieten sind auch die Grundstücksfreiflächen, die nicht für Terassen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 der BNVO beansprucht werden, als Grünflächen/Rasenflächen herzustellen und in diesem Zustand dauernd zu unterhalten. Diese Flächen können auch mit einem Anteil von nicht mehr als 50 v.H. als Gemüsegarten angelegt werden. Solche Gartenteile sind zur Straße und zu den Flächen mit öffentlichem Verkehr hin mit geschlossenen Hecken in mindestens 1,0mHöhe abzupflanzen. Die Hecken können an der Grundstücksgrenze angelegt werden.

5.) Bepflanzungsbindungen (§ 9 (1) BBauG)

5.1 Die Gehölze entlang des Haselbaches und an den Grundstücksrainen sind zu erhalten. Ein Aus- oder Zurückschneiden der Gehölze ist nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 15.2. des Jahres zulässig.

5.2 Für je 500 qm Grundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein Baum (Hochstamm) mit mindestens 5 cm Stammdurchmesser zu pflanzen und in seinem Bestand dauernd zu erhalten. Der Stammdurchmesser ist in 1,0 m Höhe zu messen. Abgängige Bäume sind spätestens während der nächsten Pflanzperiode (Herbst - Frühling) zu ersetzen.

5.3 Vorhandene Bäume, die bei der Bebauung der Grundstücke erhalten werden können, werden auf die Pflanzpflicht nach 5.2 angerechnet.

5.4 Die nach 5.2 zu pflanzenden Bäume können abweichend von den Vorschriften des § 38 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes bis zu 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt eingebracht werden. § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes findet keine Anwendung.

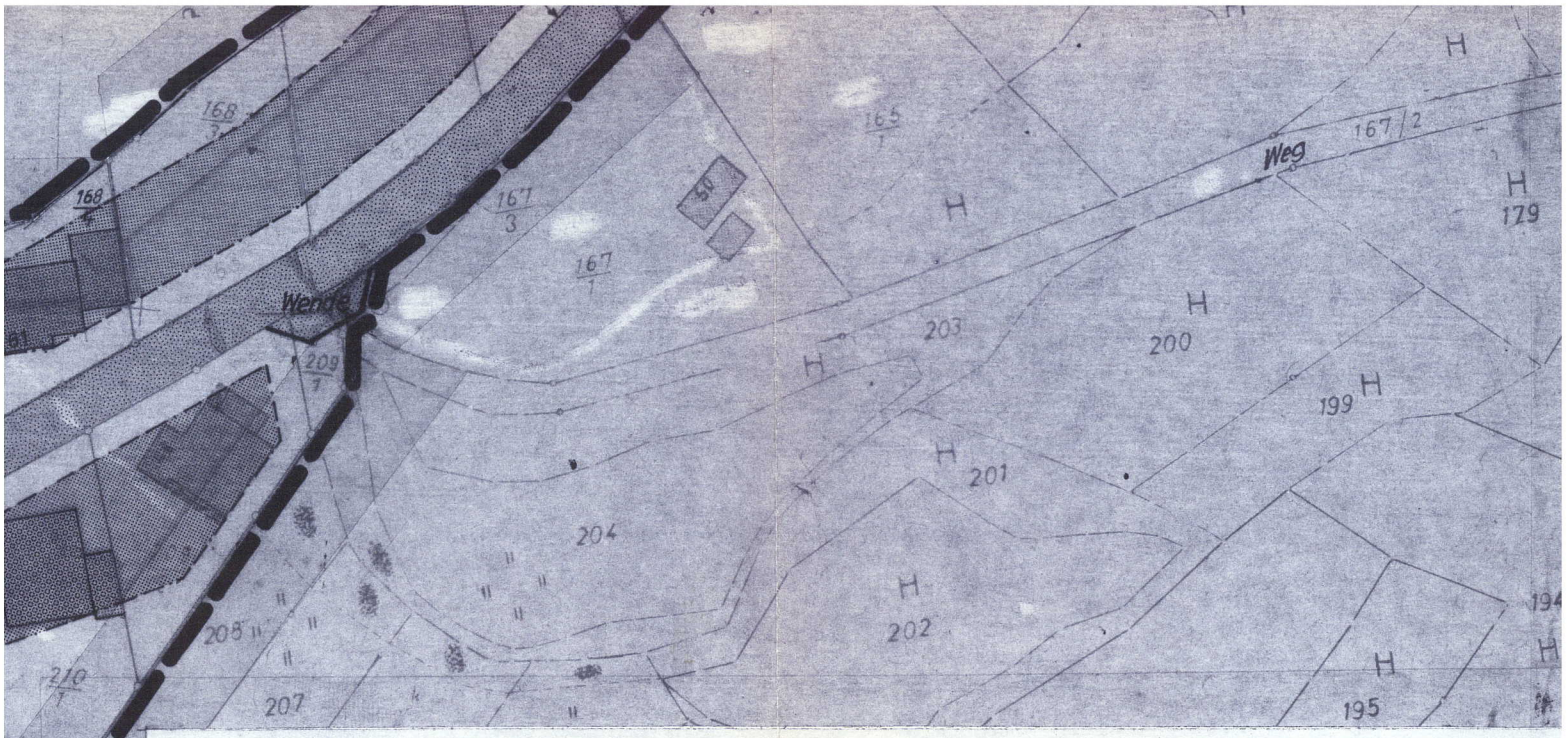
Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 118 HBO :

A.) Baugestaltung

A.1 Die zulässige straßenseitige Gebäudehöhe beträgt bei den talseitigen Gebäuden und eingeschossiger Bauweise - 3,5 m, bei zweigeschossiger Bauweise - 6,0 m, bezogen auf die Straßenhöhe.

Fortsetzung links

+) siehe Nachtrag



A.2 Bei den bergseitigen Gebäuden und eingeschossiger Bauweise beträgt die Höhe 6,5 m , bei zweigeschossiger Bauweise - 9,0 m. Die Gebäudehöhe wird ermittelt vom natürlichen Gelände bis zum Dachanschnitt.

A.3 Die Dachneigung darf bei eingeschossiger Bebauung 40°, bei zweigeschossiger Bebauung 28° Neigung nicht überschreiten.

A.4 Flachdächer sind außer bei Garagen unzulässig.

A.5 Dachaufbauten (Gaupen) sind bei zweigeschossiger Bauweise unzulässig.

A.6 Dachaufbauten müssen von den Außenseiten der Giebelwände einen Abstand von mind. 1,25 m einhalten.

A.7 Drempelhöhe bei eingeschossiger Bauweise bis 0,80 m.

[redacted]

B.) Werbeanlagen und Beschriftungen

B.1 In allen Baugebieten sind Werbeanlagen jeder Art unzulässig.

B.2 Beschriftungen und Hinweise an den Gebäuden und in den Vorgärten sind nur zulässig, wenn sie zur Bezeichnung des Grundstücks notwendig sind. Beleuchtete Anlagen dieser Art sind blendfrei herzustellen. Sie dürfen nicht mit Wechselleuchtschrift ausgestattet sein.

C. Einfriedigungen

C.1 Im Bereich der Flächen nach 4.1 Satz 1 sind Einfriedigungen nur zulässig als lebende Hecken oder als massive Anlage in einer Höhe bis zu 0,80 m. Ausnahmen siehe Nachtrag!

C.2 Massive Einfriedigungen oder massive Einfriedigungsteile (Pfosten - Pfeiler) nach Nr. C.1 sind mit Ziergehölzen zu hinterpflanzen.

C.3 Außerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Zäune bis zur Höhe von 1,20 m zulässig.

D.) Bußgeldandrohung

D.1 Mit Bußgeld wird belegt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Geboten oder Verboten zuwiderhandelt, deren Inhalt von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind. Das Bundesbaugesetz über Ordnungswidrigkeiten in seiner jeweils geltenden Fassung findet Anwendung.

D.2 Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Magistrat.

Bad Orb, 22. Dez. 1977.

STADT BAD ORB

Der Magistrat

.....

Bürgermeister

NACHTRÄGE : Zu C.1 Ausnahmen sind nur zulässig, wenn bei vorhandenen Steilhängen höhere Stützmauern notwendig sind.

Zu 2.3 +) Jedoch darf die Grenzbebauung jeweils nur an einer Seite des Grundstücks vorgenommen werden, damit auf der anderen Seite der Durchblick in die freie Landschaft erhalten bleibt.

AUFSTELLUNGS- UND OFFENLEGUNGSVERMERK :

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20. Dez. 1973 aufgestellt worden.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am .....
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2a Abs.2 BBauG ist am ..... erfolgt.
Zu der Anhörung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am ..... geladen.
Die Auslegung des Planes wurde am 7. März 1977 beschlossen.
Der Plan hat in der Zeit vom 13. April 1977 bis 13. Mai 1977 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung ist am 29. März 1977 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Orb, den 22. Dez. 1977

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

PLANBESCHLUSSVERMERK :

Der Bebauungsplan Stadtteil " Klingental " wurde gemäß § 10 BBauG am 14. Nov. 1977 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Bad Orb, den 22. Dez. 1977.

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK :

Der Bebauungsplan Stadtteil " Klingental " wurde gemäß § 11 BBauG durch Bescheid vom .....
Az. : ..... Genehmigt gemäß
Darmstadt, den ..... mit den Auflagen

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

der Vfg. vom 22. März 1978
Az. V/3 - 61 d 04/01
Darmstadt, den 22. März 1978
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

BEKANNTMACHUNGSVERMERK :

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG und § 5 Abs.4 HGO in Verbindung mit § der Hauptsatzung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden vom ..... bis ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan Stadtteil " Klingental " ist somit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Bad Orb, den .....

Der Magistrat

.....
Bürgermeister

KATASTERVERMERK :

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gelnhausen, den 1. Nov. 1977

Katasteramt
Im Auftrage

Geb.B.Nr. : 3258 / 77

. . . . . Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK :

Der Bebauungsplan Stadtteil " Klingental " wurde gemäß § 11 BBauG durch Bescheid vom . . . . . genehmigt.
Az. : . . . . . Genehmigt
Darmstadt, den . . . . . mit den Auflagen
der Vfg. vom 22. März 1978
Az. V/3 -61 d 04/01
Darmstadt, den 22. März 1978
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

BEKANNTMACHUNGSVERMERK :

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG und § 5 Abs.4 HGO in Verbindung mit § der Hauptsatzung vom . . . . . in der Zeit vom . . . . . bis . . . . . öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden vom . . . . . bis . . . . . ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan Stadtteil " Klingental " ist somit am . . . . . rechtsverbindlich geworden.

B a d O r b , den . . . . . Der Magistrat

. . . . . Bürgermeister

KATASTERVERMERK :

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

G e l n h a u s e n , den 1. Nov. 1977 Katasteramt
Im Auftrage

Geb.B.Nr. : 3258 / 77

BEGRÜNDUNG :

Das Neubaugebiet "Klingental" soll dazu beitragen, den Mangel an geeigneten Wohnbauflächen in Bad Orb zu beheben.
Die Voraussetzungen hierfür wurden durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahre 1973 geschaffen.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt unter dem 5.2.1974 Az.: V 3-61 d 04/01 - Bad Orb 2 - genehmigt worden.
Der Planungsbereich ist als "Reines Wohngebiet" bzw. "Allgemeines Wohngebiet" mit einer bis höchsten zweigeschossigen Bebauung vorgesehen. Die Festsetzungen sollen von einer teilweise vorhandenen dichteren Bebauung einen Übergang in eine aufgelockerte Bebauung des Ortsrandes ermöglichen. Die Auflockerung wird zusätzlich begünstigt, durch die vorgesehenen größeren Mindestgrenzabstände im reinen Wohngebiet.
Die Art der Nutzung ist den örtlichen Bedürfnissen, insbesondere der baulichen Abgrenzung des Ortsrandes angepaßt.
Die Regelung über die Gestaltung der Vorgärten und der übrigen Grundstücksfreiflächen sollen die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung gewährleisten.
Das Baugebiet ist bereits geordnet. Einer Baulandumlegung bedarf es nicht mehr.
Die voraussichtlichen Aufwendungen für die Erschließung belaufen sich

a) für Kanal und Wasser auf ca. 210 000,- DM
b) für die Verkehrserschließungen auf ca. 400 000,- DM

Genaue Angaben liegen erst nach Ausschreibung der Maßnahme vor. Ein Teilstück der Erschließungsanlage ist bereits hergestellt.

B a d O r b , den . . 22 Dez. 1977 Der Magistrat

. . . . . Bürgermeister