

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Langenacker" der Kurstadt Bad Orb

TEIL A: BAULICHE ORDNUNG

1. Zulässige bauliche Nutzung (§ 9, Abs. 1, BauGB und § 4 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude zulässig.

1.2 Neben den nach 1.1 zulässigen Gebäuden sind ferner innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

- Garagen
- Terrassen, Gartenhütten, überdachte Freisitze, Schwimmbecken und Kleinschwimmbhallen.

1.3 Die nach Nr. 1.2 zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen dürfen insgesamt eine Fläche von 40 m², ihre Höhe gemessen vom natürlichen Geländeanschnitt bis zur höchsten Bauwerkskante (First) darf 3,50 m nicht überschreiten.

2. Überbaubare Flächen (gemäß § 9, Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

2.1 Die überbaubaren Flächen werden durch die vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenze festgelegt. Für Garagen und Einstellplätze gilt abweichend von Satz 1 ein Abstand, der 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Diese Anlagen können auch ausnahmsweise vor der Baugrenze errichtet werden, wenn dies wegen schwieriger Geländebeziehungen oder zur Erhaltung wertvollen Baumbewuchses erforderlich ist. Parallelstellung zur Straße kann zugelassen werden.

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

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser, Hausgruppen in Form von Doppelhäusern zulässig.

4. Vorgärten und nicht bauliche Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flächen vor der vorderen Baugrenze (Vorgärten), bzw. bei zurückliegenden Häusern 5,00 m vor der Straßenbegrenzungslinie, sind als Grün- und Rasenflächen mit ortsgebundenen Zierpflanzen, Sträuchern und Bäumen anzulegen und in diesem Zustand zu unterhalten.

Dies gilt nicht für Zugänge, Zufahrten und Flächen, auf denen Garagen oder Stellplätze zulässig sind.

5. Immissionsschutz gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

5.1 Entlang der K 887 ist gemäß Lärmimmissionsgutachten eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand (hochabsorbierend, reflektierend) zu errichten und an der östlichen bzw. westlichen Bebauungsgrenze um 20 m in südlicher Richtung fortzuführen.

5.2 Das Gartengelände in diesem Bereich ist zusätzlich um 1,6 m abzutragen.

5.3 Die den Sportanlagen gegenüberliegende Häuserzeile ist auf der Südseite mit Schallschutzfenstern (Schallschutzklasse III nach VDI 2720) auszustatten.

Wird der vorgeschriebene db(A)-Wert für Allgemeine Wohngebiete überschritten, sind weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz gemäß Lärmimmissionsgutachten Nr. L 1530 vom 09.02.1988 zwischen der Stadt Bad Orb und dem Schützenverein Bad Orb abzustimmen und auszuführen. Ferner trägt die Stadt dafür Sorge, daß der Spielbetrieb auf den Sportanlagen gemäß Lärmgutachten durchgeführt wird.

5.4 Das Ortsbild an der K 887 ist an die nordwestliche Bebauungsgrenze zu versetzen.

6. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 118 der Hessischen Bauordnung

6.1 Flachdächer sind außer bei untergeordneten Bauteilen, Kleingaragen und anderen Nebenanlagen unzulässig.

- 6.2 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung von mehr als 30° zulässig. Der Mindestabstand zwischen dem äußeren Gaubenrand und dem Grat bzw. Kehlsparren bei Walmdächern sowie der Außenkante Giebelmauerwerk oder Brandwand, muß mindestens 1,25 m, bemessen an der engsten Stelle, betragen.

Die Verkleidung der Dachgaube ist der Farbe der Dachdeckung anzupassen. Einschnitte in die Dachfläche, d. h. in der Dachfläche liegende Loggien, sind zulässig.

- 6.3 DREMPEL sind bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 1,20 m und bei zweigeschossiger Bauweise bis 0,50 m, gemessen zwischen Oberkante Geschoßdecke und Oberkante Fußpfette zulässig.

- 6.4 Die maximale Firsthöhe darf eine Höhe von 11,50 m über dem talseitig angrenzenden natürlichen Gelände nicht überschreiten. Geländebedingte Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde möglich.

- 6.5 Die Dachneigung darf bei eingeschossiger Bebauung 48° , bei zweigeschossiger Bauweise 35° , nicht übersteigen. Bei einhüftigen Dächern kann davon ausnahmsweise abgewichen werden, wenn dies aus architektonischen Gründen gerechtfertigt ist.

- 6.6 Die baulichen Anlagen sind innerhalb von zwei Jahren nach Bezug der Häuser zu verputzen und dürfen nicht in grellen oder stark leuchtenden Farben angestrichen, verputzt oder verblendet werden.

- 6.7 Garagen in behelfsmäßiger Bauweise (insbesondere in einer von der üblichen Garagenbauweise abweichenden Form und Art, wie Rund-, Zelt- oder Klappgaragen) sind unzulässig.

Garagen, die auf den Grundstücksgrenzen aneinandergesetzt werden, sind äußerlich nach Höhe, Größe und Farbe einheitlich zu gestalten, bzw. aufeinander abzustimmen.

- 6.8 Werbeanlagen sind am Ort der eigenen Leistung zugelassen. Beleuchtete und grellfarbige sowie großflächige Anlagen sind nicht zulässig.

- 6.9 Pro Wohngebäude ist nur eine Antennenanlage über Dach zulässig.

HINWEISE

7. Denkmalschutz

Im Südosten des Planungsgebietes liegt ein neolithischer Fundplatz und es kann mit ähnlichen Funden während der Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet gerechnet werden. Gemäß § 20 ff DschG ist der Entdecker, Eigentümer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten verpflichtet, eventuelle Funde der Stadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

8. Brandschutz

- 8.1 Die Zufahrten zu den Grundstücken nach § 4, Abs. 1, Nr. 2 HBO sind zu gewährleisten.
- 8.2 Der erforderliche Löschwasserbedarf von 144 m³/Std. je ha bebauten Gebietes ist gemäß Wassersicherstellungsverordnung sicherzustellen.

9. Wasserschutz

- 9.1 Der Planungsraum liegt in einem Grundwassersicherungsgebiet. Alle Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung und Verunreinigung der Wasservorkommen bewirken können, sind unzulässig.
- 9.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind seitens der Stadt Bad Orb sicherzustellen.
- 9.3 Trinkwassersparende Technologien sind seitens der Stadtwerke vorzusehen.
- 9.4 Der an der Westseite in Nord-Süd-Richtung verlaufende Entwässerungsgraben ist als Vorlfuter für Oberflächenwasser von der K 887 und den angrenzenden Grundstücken nutzbar zu machen und das Wasser der Orb zuzuleiten.

- 10. Von den vorstehenden Vorschriften abweichende, bereits vor Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes genehmigte und ausgeführte Maßnahmen genießen Bestandsschutz.

11. Bußgeldandrohung

- 11.1 Mit Bußgeld wird belegt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Geboten oder Vorschriften zuwiderhandelt, die Inhalt von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind.

Das Bundesgesetz für Ordnungswidrigkeiten in seiner jeweils geltenden Fassung findet Anwendung.

- 11.2 Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuches über Ordnungswidrigkeiten ist der Magistrat der Stadt Bad Orb.

Aufgestellt: im März 1990
ergänzt im September 1990
ergänzt im November 1993

Schm-Jä