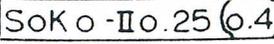


ZEICHENERKLÄRUNG :

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

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2.  **SOK 0 - II 0.25 (0.4)** Sondergebiet Kur, offene Bauweise, bis zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,25, Geschossflächenzahl 0,40,  Hausgruppen zulässig!
3.  Straßenverkehrsflächen vorhanden - geplant
4.  Baugrenzen - Die Baugrenze für Garagen beträgt allgemein 5,0 m (Ausnahmen siehe Ziffer 2.4)
5.  Überbaubaren Flächen
6.  Öffentliche Grünflächen
7.  Hauptversorgungsleitungen vorhanden - geplant

8. Textliche Festsetzungen :

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

- 1.1 Zulässig sind Wohngebäude, Gebäude für Beherbergungsbetriebe, Speisewirtschaften, Kurheime und sonstige Gebäude und Einrichtungen, die der Kur mittelbar oder unmittelbar dienen, Räume für freie Berufe, soweit sie die Kur und das Wohnen nicht beeinträchtigen.
- 1.2 Neben den nach Nr. 1.1 zulässigen Gebäuden und Einrichtungen sind ferner Einstellplätze und Kleingaragen, Schutzdächer, Terrassen und sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Nutzung des Baugebietes dienen, wie Gartenhütten, überdeckte Freisitze, Schwimmbekken und Kleinschwimmballen 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 vom natürlichen Gelände bis zur höchsten Bauwerkskante.

2.) Überbaubare Flächen (§ 9 (1) 2 BBauG)

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die vordere und rückwärtige Baugrenze festgelegt.
- 2.2 Als seitliche Baugrenze der Baugrundstücke gilt jeweils der sich aus § 25 Abs. 3 HBO ergebende Grenzabstand: bei eingeschossiger Bebauung mindestens 3,0 m, bei zweigeschossiger Bebauung mindestens 4,0 m.
- 2.3 Kleingaragen, Schutzdächer und Stellplätze sind vor einer seitlichen Baugrenzen zulässig, wenn sie in bauaufsichtlicher Hinsicht genehmigungsfähig sind. Eine Grenzbebauung ist jeweils nur an einer Grundstücksgrenze zulässig.
- 2.4 Kleingaragen und Schutzdächer können bei schwierigen Geländebeziehungen oder bei vorhandenem wertvollen Baumbewuchs vor der vorderen Baugrenze errichtet werden, wenn der erforderliche Stauraum von mindestens 5,0 m gesichert ist. Die Parallelstellung oder Anwinkelung dieser Anlagen zur Straße kann gestattet werden, wenn dadurch das Straßenbild nicht verunstaltet wird.
- 2.5 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 unzulässig
- 3.2 Einzelhäuser dürfen eine Länge von 15,00 m und eine Tiefe von 14,00 m nicht überschreiten.
- 3.3 Doppelhäuser sind nur auf den Flurstücken 223/224, 206/207 und 210/211 zulässig.
- 3.4 Bauwerke mit ständigen Feuerstellen, die innerhalb der Schutzzonen nach § 3 Abs. 5 der Verordnung zum Schutz des Waldes liegen, sind mit Funkenflugsicherungen abzusichern.

4.) Vorgärten und nichtbauliche Grundstücksnutzung (§ 9 (1) 10 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 erhalten. Dies gilt nicht für Zugänge, Zufahrten und für die Flächen, auf denen nach Nr. 2.4 vor der vorderen Baugrenze Kleingaragen und Schutzdächer zulässig sind oder auf denen Stellplätze angelegt werden.
- 4.2 Die sonstigen Grundstücksfreiflächen, die nicht für Terrassen und andere Anlagen und Nebenanlagen nach Nr. 1.2 in Anspruch genommen werden, sind 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. zur Anlage eines Gemüsegartens beansprucht werden. Solche Gartenteile sind zur Straße hin mit geschlossenen Hecken in mindestens 1 m Höhe abzapflanzen. Die Hecken können an der Grundstücksgrenze angelegt werden.

5.) Bepflanzungsbindungen (§ 9 (1) 25 BBauG)

- 5.1 Für je 200 qm Grundstücksfläche ist auf dem Baugrundstück ein Baum (Hochstamm) mit mindestens 5 cm Stamm-
durchmesser zu pflanzen und in seinem Bestand zu erhalten. Der Stammdurchmesser nach Satz 1 ist in 1,0 m
Höhe zu messen. Abgängige Bäume sind spätestens während der nächsten Pflanzperiode (Herbst - Frühjahr) zu
ersetzen.
- 5.2 Vorhandene Bäume, die bei der Bebauung der Grundstücke erhalten werden können, werden auf die Pflanzpflicht
nach Nr. 10.1 angerechnet.
- 5.3 Die nach Nr. 10.1 zu pflanzenden Bäume können abweichend von den Vorschriften des § 38 des Hessischen Nach-
barrechtsgesetzes 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.
- A.2 Bei den bergseitigen Gebäuden und eingeschossiger Bauweise beträgt die Höhe 6,5 m, bei zweigeschossiger Bau-
weise - 9,0 m. Die Gebäudehöhe wird ermittelt vom natürlichen Gelände bis zum Dachanschnitt.
- A.3 Verläuft die Geländelinie oder die Höhenlinie der Straße nicht in der Waagerechten, so ist der jeweils
höchste Punkt zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe maßgebend.
- A.4 Bei zweigeschossiger Bebauung sind Drempegelgeschosse unzulässig. Dies gilt nicht, wenn sich die Zweigeschos-
sigkeit durch Hinzurechnung des Kellergeschosses als Vollgeschoß nach § 2 der Hessischen Bauordnung ergibt.
- A.5 Die Dachneigung darf bei eingeschossiger Bebauung 40°, bei zweigeschossiger Bebauung 28° Neigung nicht
überschreiten. Dies gilt nicht, wenn sich die Zweigeschossigkeit durch Hinzurechnung des Kellergeschosses
als Vollgeschoß nach § 2 der Hessischen Bauordnung ergibt.
- A.6 Dachaufbauten (Gaupen) sind bei zweigeschossiger Bebauung unzulässig. Dies gilt nicht, wenn sich die
Zweigeschossigkeit durch Hinzurechnung des Kellergeschosses als Vollgeschoß nach § 2 der Hessischen Bauord-
nung ergibt.
- A.7 Dachaufbauten müssen von den Giebelwänden einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Sie dürfen 2/3
der Dachlänge nicht überschreiten. Die Dachlänge wird zwischen den Giebelwänden gemessen.

B.) Werbeanlagen und Beschriftungen (§ 9 (4) BBauG)

- B.1 Werbeanlagen jeder Art sind unzulässig.
- B.2 Beschriftungen und Hinweise an den Gebäuden und in den Vorgärten sind nur zulässig, wenn sie zur Bezeich-
nung des Grundstückes notwendig sind. Beleuchtete Anlagen dieser Art sind blendfrei herzustellen. Sie
dürfen nicht mit Wechselleuchtschrift ausgestattet sein.

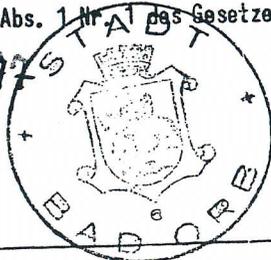
C.) Einfriedigungen

- C.1 Im Bereich der Flächen nach Nr. 4.1 Satz 1, sind Einfriedigungen nur zulässig als lebende Hecken oder als
massive Anlagen in einer Höhe bis zu 0,80 m. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn bei vorhandenen Steilhängen
höhere Stützmauern notwendig sind.
- C.2 Massive Einfriedigungen oder massive Einfriedigungsteile (Pfosten - Pfeiler) nach Nr. C.1 sind mit Zier-
gehölzen 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, die Inhalt
von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind. Das Bundesgesetz über Ord-
nungswidrigkeiten 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.

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



Der Magistrat

Bürgermeister

NACHTRÄGE :

..... Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B E

Die
für
im
ber
que
Die
und
Der
Fes
ein
Die
Mir
Die
de:
Di
sti
bu
Di
du
fo
Da
me
Di
G
d
E