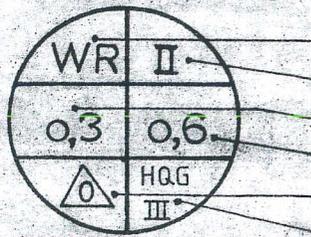


ZEICHENERKLÄRUNG - TEXTL. FESTSETZUNGEN

----- Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Reines Wohngebiet
zweigeschossig als Höchstmaß
Grundflächenzahl 0,3
Geschoßflächenzahl 0,6
offene Bauweise
Heilquellenschutzgebiet - Zone III

----- Baugrenze

▨ Überbaubare Fläche

▨ Verkehrsflächen vorhanden - geplant



Garagenflächen

▨ Flächen die mit einem Leitungs- und Gehrecht belastet werden

→ Abwasserleitung

----- Grundstücksgrenzen vorhanden - geplant

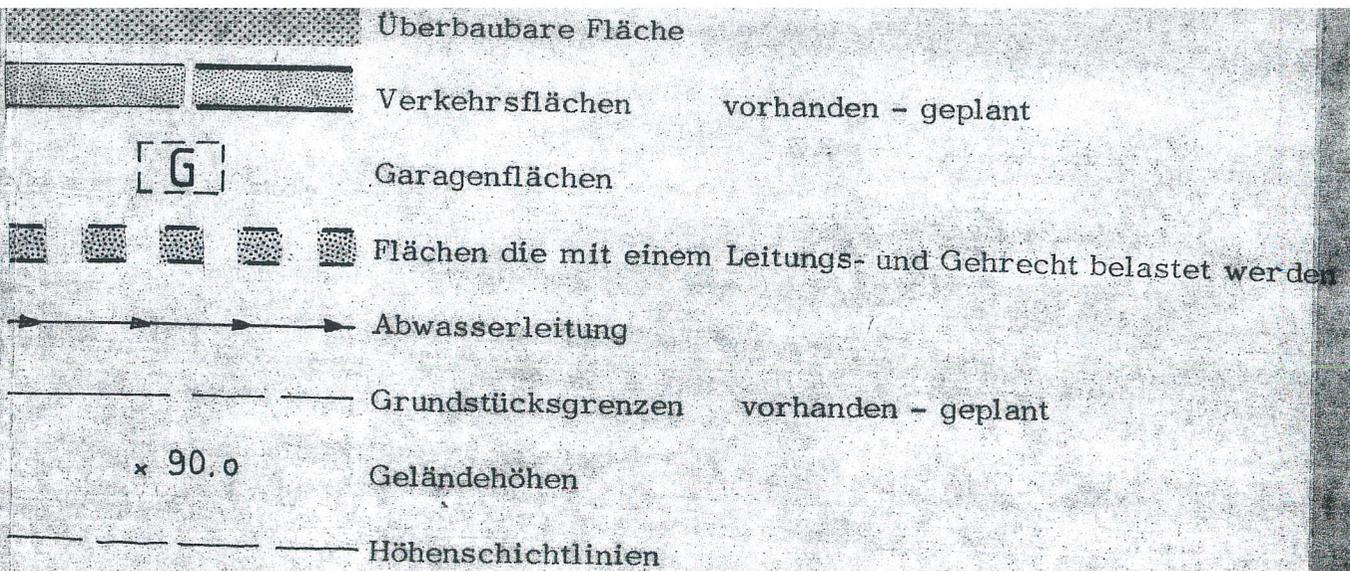
x 90.0

----- Geländehöhen

----- Höhenschichtlinien

FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM ZUM BEBAUUNGSPLAN " PHILOSOPHENWEG OST " DER STADT BAD ORB

1. Zulässige bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
 - 1.1 • Zulässig sind Wohngebäude. Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
 - 1.2 In den Wohngebäuden sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Alle übrigen Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 - 1.3 Auf den Baugrundstücken sind Freischwimmbecken und Kleinschwimmhallen sowie Geräte und ähnliche Hütten als Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
2. Bauweise - überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
 - 2.1 • Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
 - 2.2 • Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch vordere und rückwärtige Baugrenzen festgelegt.
 - 2.3 Kleingaragen, Schutzdächer und Einstellplätze für Personenkraftwagen können auch außerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch



FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM ZUM BEBAUUNGSPLAN " PHILOSOPHENWEG OST " DER STADT BAD ORB

1. Zulässige bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)
 - 1.1 • Zulässig sind Wohngebäude. Die Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.
 - 1.2 In den Wohngebäuden sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Alle übrigen Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
 - 1.3 Auf den Baugrundstücken sind Freischwimmbecken und Kleinschwimmbädern sowie Geräte und ähnliche Hütten als Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
2. Bauweise - überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
 - 2.1 • Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
 - 2.2 • Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch vordere und rückwärtige Baugrenzen festgelegt.
 - 2.3 Kleingaragen, Schutzdächer und Einstellplätze für Personenkraftwagen können auch außerhalb der dafür vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur im räumlichen Zusammenhang mit diesen angeordnet werden. Derartige Anlagen können auch in die Wohngebäude integriert werden.
3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
 - 3.1 • Unter den nach Nr. 13.3 der Anlage zur Planzeichnungsverordnung gekennzeichneten Flächen ist die Belastung mit dem Gehrecht zu Gunsten der Stadt Bad Orb in einer durchgehenden Breite von 2,25 m zulässig.

- 3.2 Auf den nach Nr. 13.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung besonders gekennzeichneten Flächen ist die Belastung mit einem Leitungsrecht für Abwasseranlagen einschließlich der Unterhaltung von Kontrollschächten zu Gunsten der Stadt Bad Orb in einer Breite von 2,00 m zulässig.
4. Nichtbauliche Grundstücksnutzung und Bepflanzungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1a und 25 BBauG)
- 4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasenflächen mit Zierpflanzen, Strüchern und Bäumen anzulegen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten. Dies gilt nicht für Flächen, die als Freisitze, Zugänge, Zufahrten und Einstellplätze sowie für die Flächen hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht, die als Gemüsegarten genutzt werden.
- 4.2 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum als Hochstamm anzupflanzen.
- 4.3 Bestehende Bäume sind zu erhalten, sofern sie die bauliche Nutzung der Grundstücke nicht behindern. Sie werden auf die nach Nr. 4.2 bestehende Pflanzpflicht angerechnet.
5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 118 der HBO)
- 5.1 Baugestaltung
- 5.1.1 Die Dachneigung darf bei den Wohngebäuden mit eingeschossiger Bebauung 38° , bei zweigeschossiger Bebauung 22° nicht überschreiten.
- 5.1.2 Die Dächer von Kleingärten und Schutzdächern sind als Flachdächer mit einem Gefälle von höchstens 5° auszubilden. Ausnahmen sind zulässig, wenn das Garagendach in das Dach des Wohngebäudes eingebunden wird.
- 5.1.3 Dachaufbauten (Gaupen) sind nur bis zu $\frac{2}{3}$ der Dachlänge zwischen den Außenwänden (ohne Anrechnung des Dachüberstandes) zulässig. Bei Walmdächern verringert sich das in Satz 1 festgelegte Maß auf $\frac{1}{3}$ der Dachlänge nach Satz 1.
- 5.1.4 Die Dacheindeckungen sind in engobierten Ziegeln vorzunehmen.
- 5.1.5 Die talseitige Höhe der Gebäudeaußenwand darf 6,50 m nicht überschreiten. Die Höhe der Wand wird gemessen zwischen der Geländelinie, die sich aus dem Verlauf der nach §§ 2 Abs. 4 und 10 Abs. 8 der HBO festgelegten Geländeoberfläche und dem Dachanschnitt ergibt. Bei ungleichem Verlauf der hiernach maßgeblichen Geländelinie ist deren mittleres Maß bestimmend. Bei ungleichem Dachanschnitt ist der jeweils höhere Außenwandteil für die Berechnung der zulässigen Höhe der Außenwand maßgebend.
- 5.1.6 Bei talseitiger Giebelstellung des Gebäudes ist die Höhe der Außenwand nach der Geländelinie nach Nr. 5.1.5 und dem Dachanschnitt an der Traufseite des Gebäudes maßgebend. Bei ungleichem Dachanschnitt gilt Nr. 5.1.5 letzter Satz entsprechend.
- 5.1.7 Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche

Zugänge, Zufahrten und Einsteckplätze sowie die Flächen hinter der Rückwärtigen Gebäudeflucht, die als Gemüsegarten genutzt werden.

- 4.2 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum als Hochstamm anzupflanzen.
- 4.3 Bestehende Bäume sind zu erhalten, sofern sie die bauliche Nutzung der Grundstücke nicht behindern. Sie werden auf die nach Nr. 4.2 bestehende Pflanzpflicht angerechnet.
5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 118 der HBO)
 - 5.1 Baugestaltung
 - 5.1.1 Die Dachneigung darf bei den Wohngebäuden mit eingeschossiger Bebauung 38° , bei zweigeschossiger Bebauung 22° nicht überschreiten.
 - 5.1.2 Die Dächer von Kleingaragen und Schutzdächern sind als Flachdächer mit einem Gefälle von höchstens 5° auszubilden. Ausnahmen sind zulässig, wenn das Garagendach in das Dach des Wohngebäudes eingebunden wird.
 - 5.1.3 Dachaufbauten (Gaupen) sind nur bis zu $2/3$ der Dachlänge zwischen den Außenwänden (ohne Anrechnung des Dachüberstandes) zulässig.
Bei Walmdächern verringert sich das in Satz 1 festgelegte Maß auf $1/3$ der Dachlänge nach Satz 1.
 - 5.1.4 Die Dacheindeckungen sind in engobierten Ziegeln vorzunehmen.
 - 5.1.5 Die talseitige Höhe der Gebäudeaußenwand darf $6,50$ m nicht überschreiten.
Die Höhe der Wand wird gemessen zwischen der Geländelinie, die sich aus dem Verlauf der nach §§ 2 Abs. 4 und 10 Abs. 8 der HBO festgelegten Geländeoberfläche und dem Dachanschnitt ergibt.
Bei ungleichem Verlauf der hiernach maßgeblichen Geländelinie ist deren mittleres Maß bestimmend.
Bei ungleichem Dachanschnitt ist der jeweils höhere Außenwandteil für die Berechnung der zulässigen Höhe der Außenwand maßgebend.
 - 5.1.6 Bei talseitiger Giebelstellung des Gebäudes ist die Höhe der Außenwand nach der Geländelinie nach Nr. 5.1.5 und dem Dachanschnitt an der Traufseite des Gebäudes maßgebend. Bei ungleichem Dachanschnitt gilt Nr. 5.1.5 letzter Satz entsprechend.
 - 5.1.7 Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche der Baugrundstücke sind entlang ihrer talseitigen Grenzen in einer Breite von $2,00$ m nur bis zu einer Höhe von max. $1,00$ m als Auffüllung zulässig.
Böschungskanten sind zu brechen.
 - 5.1.8 Abgrabungen der bergseitigen Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
 - 5.1.9 Stützmauern auf den Baugrundstücken dürfen das jeweils tiefer liegende Grundstück um nicht mehr als $1,00$ m gegenüber der vorhandenen Geländeoberfläche überragen.

- 5.1.10 Stützmauern für Terrassen in Verbindung mit Gebäuden dürfen das anschließende Gelände um nicht mehr als 1,00 m überragen.
- 5.1.11 Mauern aus Beton oder Betonformsteinen sind mit Sandsteinen zu verkleiden oder mit dunkler Farbe zu streichen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten. Stattdessen können sie mit Rankgewächsen gepflanzt werden.
- 5.1.12 Grundstücks- und Garagenzufahrten sind nur mit einer Rampenneigung von bis zu 15° zulässig.
6. Werbeanlagen und Beschriftungen
- 6.1 Werbeanlagen jeder Art sind unzulässig.
- 6.2 Beschriftungen und Hinweise an den Gebäuden und in den Vorgärten sind zulässig, wenn sie zur Bezeichnung des Grundstückes notwendig sind. Beleuchtete Anlagen dieser Art sind blendfrei herzustellen. Sie dürfen nicht mit Wechselleuchtschrift ausgestattet sein.
7. Einfriedigungen
- 7.1 Einfriedigungen, auch solche, die nur aus Hecken bestehen, sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Werden solche Anlagen mit einer grenzseitigen Stützmauer verbunden, darf ihre Gesamthöhe nicht mehr als 1,50 m betragen.
- 7.2 Geschlossene Einfriedigungen durch Mauern sind unzulässig. Holzzäune in Verbindung mit der Bepflanzung im hinteren Bereich sind bis max. 1,00 m zulässig.
8. Pflanzabstände für Bäume
Die Pflanzabstände für die nach Nr. 4.2 zu pflanzenden Bäume und alle übrigen Bäume auf den Baugrundstücken werden auf die Hälfte des Abstandsmaßes nach § 38 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes verringert.
9. Bußgeldandrohung
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 Ordnungswidrigkeiten in seiner jeweils geltenden Fassung findet Anwendung.
- 9.2 Verwaltungsbehörde im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Magistrat.

Bad Orb, den

Der Magistrat

Begründung:

Das nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Orb zur Bebauung vorgesehene Gebiet unterhalb des Philosophenweges soll nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen werden. Der Entwurf sieht bei zweigeschossiger Ausweisung eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine

- 6.2 Beschriftungen und Hinweise an den Gebäuden und in den Vorgärten sind zulässig, wenn sie zur Bezeichnung des Grundstückes notwendig sind. Beleuchtete Anlagen dieser Art sind blendfrei herzustellen. Sie dürfen nicht mit Wechselleuchtschrift ausgestattet sein.
7. Einfriedigungen
- 7.1 Einfriedigungen, auch solche, die nur aus Hecken bestehen, sind nur bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Werden solche Anlagen mit einer grenzseitigen Stützmauer verbunden, darf ihre Gesamthöhe nicht mehr als 1,50 m betragen.
- 7.2 Geschlossene Einfriedigungen durch Mauern sind unzulässig. Holzzäune in Verbindung mit der Bepflanzung im hinteren Bereich sind bis max. 1,00 m zulässig.
8. Pflanzabstände für Bäume
Die Pflanzabstände für die nach Nr. 4.2 zu pflanzenden Bäume und alle übrigen Bäume auf den Baugrundstücken werden auf die Hälfte des Abstandsmaßes nach § 38 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes verringert.
9. Bußgeldandrohung
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 Ordnungswidrigkeiten in seiner jeweils geltenden Fassung findet Anwendung.
- 9.2 Verwaltungsbehörde im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Magistrat.

Bad Orb, den

Der Magistrat

Begründung:

Das nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Orb zur Bebauung vorgesehene Gebiet unterhalb des Philosophenweges soll nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen werden. Der Entwurf sieht bei zweigeschossiger Ausweisung eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 vor. Damit werden die nach § 17 der Baunutzungsverordnung zulässigen Ausnutzungswerte jeweils um 1/4 unterschritten. Dies kommt einer aufgelockerten Bebauung zugute, die auch durch zusammenhängende private Grünflächen auf den Baugrundstücken unterstrichen wird. Für die Gestaltung dieser Flächen und der Bauwerke sieht der Entwurf einige Festsetzungen vor.

AUFSTELLUNGSVERMERK:

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (Neufassung) (BGBl. I S. 2221) durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 16. Mai 1980..... aufgestellt worden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 13. Mai 1980

Bad Orb, den 30. November 1982

Der Magistrat der Stadt Bad Orb



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

OFFENLEGUNGSVERMERK:

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG ist durch eine öffentliche Darlegung in der Zeit vom 16. Juni 1980 bis 18. Juli 1980 erfolgt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13. Juni 1980

Der Planentwurf ist in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 14. Oktober 1980 angenommen und seine Offenlegung angeordnet worden.

Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte am 3. April 1981

Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 13. April 1981 bis 20. Mai 1981 öffentlich ausgelegen

Bad Orb, den 30. November 1982

Der Magistrat der Stadt Bad Orb



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

PLANBESCHLUSSVERMERK:

Der Bebauungsplan "Philosophenweg-Ost" mit Begründung wurde gemäß § 10 BBauG durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10. Februar 1982 als Satzung beschlossen.

Bad Orb, den 30. November 1982

Der Magistrat der Stadt Bad Orb



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Der Bebauungsplan "Philosophenweg-Ost" der Stadt Bad Orb wurde gemäß § 11 BBauG durch Bescheid vom

genehmigt. Genehmigt

Darmstadt, den 21. DEZ. 1982

Az. V/3-61 d-04/01
Darmstadt, den 21. DEZ. 1982

Der Regierungspräsident
im Auftrag



BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

OFFENLEGUNGSVERMERK:

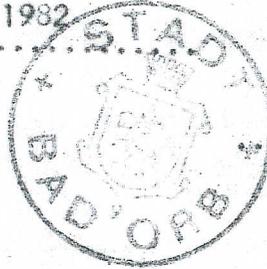
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG ist durch eine öffentliche Darlegung in der Zeit vom 16. Juni 1980 bis 18. Juli 1980 erfolgt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13. Juni 1980. Der Planentwurf ist in der vorliegenden Form von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 14. Oktober 1980 angenommen und seine Offenlegung angeordnet worden.

Die Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte am 3. April 1981. Der Planentwurf mit Begründung hat gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 13. April 1981 bis 20. Mai 1981 öffentlich ausgelegen.

Bad Orb, den 30. November 1982

Der Magistrat der Stadt Bad Orb



Bürgermeister

PLANBESCHLUSSVERMERK:

Der Bebauungsplan "Philosophenweg-Ost" mit Begründung wurde gemäß § 10 BBauG durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 10. Februar 1982 als Satzung beschlossen.

Bad Orb, den 30. November 1982

Der Magistrat der Stadt Bad Orb



Bürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK:

Der Bebauungsplan "Philosophenweg-Ost" der Stadt Bad Orb wurde gemäß § 11 BBauG durch Bescheid vom Genehmigt Az.:.....

Darmstadt, den 21. DEZ. 1982

Darmstadt, den 21. DEZ. 1982

Der Regierungspräsident

In Auftrag



BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG und § 5 Abs. 4 HGO in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung der Stadt Bad Orb vom 22.12.1977 in der Zeit vom..... bis..... öffentlich ausgelegt.

Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden vom..... bis..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan "Philosophenweg-Ost" ist somit am..... rechtsverbindlich geworden.

Bad Orb, den.....

Bürgermeister

KATASTERVERMERK:

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Original in 1:1000) übereinstimmen.

Gelnhausen, den 27.1.1981

Der Landrat des MAIN-KINZIG-KREISES
K a t a s t e r a m t

i. A.

