

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Art der baulichen Nutzung das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit den Zweckbestimmung: Veranstaltungs- und Kurpark festgesetzt.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag nach § 17 (1) BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

### 1.3 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die offene Bauweise ist festgesetzt

### 1.4 Geländeoberkante

Festgelegte Geländeoberkante ist die Oberkante Straße (Gradientenhöhe), gemessen in der Grundstücksmitte. Bei mehreren angrenzenden Verkehrsflächen ist der Mittelwert aus den Höhenlagen der angrenzenden Straßen anzunehmen.

### 1.5 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 (2) BauGB und § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante (siehe 1.4 Geländeoberkante).

Der Fertigfußboden Erdgeschossdecke darf 1,00 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann eine andere Sockelhöhe zugelassen werden, wenn der Anschluss an die öffentliche Entwässerungsanlage dies erfordert oder durch Grundwasserverhältnisse unzumutbare Nachteile entstehen.

Das Höchstmaß der Traufhöhe ist der Nutzungsschablone zu entnehmen. Die Traufhöhe wird gemessen von der festgelegten Geländeoberkante.

### 1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Alle Versorgungsleitungen ( wie z. B. Telekommunikationsleitungen + Elektroleitungen einschließlich 20 kV ) sind unterirdisch zu verlegen.

### 1.5 Grünflächen - und Gehölzanteil auf Privatgrundstücken

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

In dem Mischgebiet sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

### 1.6 Artenliste

Bei der Gestaltung und Bepflanzung der Flächen nach Ziffer 1.5 und 2.2 sind vorrangig einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden, z. B.

#### Bäume: STU 14/16 cm

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
*Säulenhainbuche	Carpinus betulus `Fastigiata`
Winterlinde	Tilia corda
Stieleiche	Quercus robur
*Säuleneiche	Quercus robur `Fastigiata`
Eberesche	Sorbus aucuparia
Traubeneiche	Quercus petraea

#### Sträucher: H 80/100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

\* Empfehlung für Straßenbäume mind. STU 20/25 cm

#### Geeignete Pflanzenarten für Dachbegrünungen:

##### Stauden:

Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Scharfer Mauerpfeffer	Sedum acre
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Purpurrote Fetthenne	Sedum telephium
Frühlingsfingerkraut	Potentilla neumanniana
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Echte Hauswurz	Sempervivum tectorum
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora

##### Gräser:

Gemsenschwingel	Festuca rupicaprina
Wimperperlgras	Melica ciliata
Niedrige Segge	Carex humilis
Frühlingssegge	Carex caryophylla

#### Geeignete Pflanzenarten für Fassadenbegrünungen:

##### Selbstklimmer

Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
	Parthenocissus tricuspidata
	`Veitschii`
Efeu	Hedera helix

##### mit Kletterhilfe

Bergrebe	Clematis montana
	'rubens'
Waldrebe	Clematis in Arten
Geißblatt	Lonicera in Arten
Kletterrosen	Rosa in Arten
Knöterich	Polygonum aubertii
Wein	Vitis vinifera

**1.7 Erhaltung von Bäumen**  
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplan eingetragen Bäume sind zu erhalten.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 (4) BauGB in Verb. mit § 81 HBO

**2.1 Dachgestaltung**

**Dachform/ Dachneigung**

In den festgesetzten Baugebieten sind nur geneigte Dachflächen für die Hauptnutzung zulässig.

**Dacheindeckung/Dachfarbe**

Es ist nur kleinteiliges Material wie z. B. Betondachsteine, Tonziegel etc. in der Farbe rot bis rotbraun, ausnahmsweise schwarz bis grau zulässig.

**Dachaufbauten**

Gauben sind als Sattel- Schlep- oder Tonnengauben auszuführen und auf die Hälfte der Hausbreite zu beschränken. Gauben haben vom First einen Mindestabstand von 0,75m und der Giebelwand mindestens 1,50 m einzuhalten. Werden mehrere Gauben auf der Dachfläche angeordnet, so sind auf einer Höhe auszuführen und in einem einheitlichen Format zu gestalten

**2.2 Stellplätze**

Auf den PKW - Stellplätzen ist auf Pflanzstreifen oder -inseln jeweils für 5 zusammenhängende Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen.

**2.3 Farbgebung baulicher Anlagen**

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Als Außenanstriche an den Wandflächen unzulässig sind grelle oder glänzende Farben. Die Festsetzungen gelten auch für Anbauten, Nebengebäuden und Garagen, die farblich an das Hauptgebäude anzupassen sind. Verkleidungen z. B. aus Holz sind zulässig.

**3. HINWEISE**

**3.1** Zisternen werden empfohlen. Dabei ist das anfallende Niederschlagswasser über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte in Abhängigkeit von der Regenauffangfläche (Dachfläche) zwischen 20-30 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Niederschlagswasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

**3.2** Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb der Anlagen sind in einem Erlass der Hess. Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4.2.1999 III 7-79e 02.37.11 (StAnz. 10/1999 S. 709) enthalten.

**3.3** Sonnenkollektoren sind erwünscht.  
Wohnräume mit großen Fenstern und Terrassen sind nach Süden bis Westen auszurichten. An der Südfassade sollte der Fensterglasanteil optimal ca. 30 % betragen. Die Hauptfirstrichtung sollte sich in Ost-West-Richtung orientieren, um bei einer Nutzung der Solarenergie Vorteile zu erhalten.

**3.4** Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist dann abzustimmen.

**3.5** Auf die jeweils gültige Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Orb wird hingewiesen.

**3.6** Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

**3.7** Baugrund, Öffentliches Kanalnetz, Gründungsberatung  
Es wird notwendig, objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsberatungen durchzuführen sowie den höchsten Grundwasserstand prüfen zu lassen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist maßgebend für die Ausführung und Sicherung an den baulichen Anlage. Insbesondere ist bei objektbezogenen Baugrunduntersuchungen mit Feststellung der höchsten Grundwasserstände über die Notwendigkeit von wasserundurchlässigen Kellerkonstruktionen (weiße Wanne) und wasserdichten Kellerfensterlichtschächten zu entscheiden. Dieser Entscheidung kommt besondere Bedeutung in Bezug auf die dauerhafte Funktionstüchtigkeit der baulichen Anlage zu.

**3.8** Das Plangebiet befindet sich in der Zone I des Heilquellenschutzgebietes (29.01.1952) der Stadt Bad Orb (St. Anz. Nr. 40-52, Seite 749). Die Verordnung ist zu beachten (Quantitativer Schutz).

**3.9** Die dargestellten alten Abwasserkanaltrassen in den MI- Flächen basieren auf mündlichen Hinweisen / Vermutungen des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung. Vor Baubeginn sollte hier die Lage überprüft werden.

## RECHTSGRUNDLAGEN

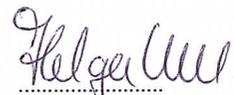
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Hessische Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002, (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548).
5. Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.1952 (GVBl. S. 11) in der Fassung vom 01.04.2005 (GVBl. 2005 I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2007 (GVBl. I S. 757).

## VERFAHRENSVERMERKE

1. **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat am 29.09.2009. gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Quellenhof“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 31.10.2009.
2. **FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Ort und Dauer der frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden am 31.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 09.11.2009 bis einschließlich 09.12.2009.  
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (1) BauGB sind mit Schreiben vom 05.11.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 09.12.2009. aufgefordert worden.
3. **AUSLEGUNGSBESCHLUSS, ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat 23.02.2010 die Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden am 06.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.03.2010. bis einschließlich 29.04.2010.  
Die berührten Behörden und sonstige TÖB gemäß § 4 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 11.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 15.04.2010 aufgefordert worden.
4. **SATZUNGSBESCHLUSS**  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat am 29.06.2010 den Bebauungsplan „Quellenhof“ gem. § 10 BauGB und gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.  
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat am 29.06.2010 die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Quellenhof“ gem. § 5 der Hessischen Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.



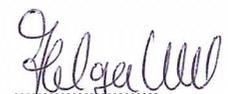
Bad Orb, den 22. JUL. 2010

  
Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan wurde ortsüblich am 27.11.10 bekannt gemacht und tritt damit in Kraft.



Bad Orb, den 29. NOV. 2010

  
Bürgermeisterin

### KATASTERBESCHEINIGUNG

Die Darstellungen der Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem aktuellen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Büdingen, den

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Bad Orb durch die Planungsgruppe Thomas Egel erarbeitet.



Langenselbold, den 06.05.2010

KÖRPERSCHAFT DES  
12401

Architekten- und  
Stadtplanerkammer Hessen  
Landschaftsarchitekt + Stadtplaner,  
freischaffend

ÖFFENTLICHEN RECHTS