

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 87 HBO

#### 1. DACHGESTALTUNG

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind geneigte Dachflächen zulässig.

Die Dachneigung beträgt:

bei I + I<sub>D</sub> Vollgeschosse mind. 40°, max. 45°

Dacheindeckung:

nur kleinteiliges Material (Betondachsteine, Tonziegel, Kunstschiefer)

Farbe: rot bis rotbraun

Dachgauben sind zulässig und in der Länge auf 1/2 der Firstlänge zu begrenzen, mit der Maßgabe, daß die Dachkante bzw. der Dachanschnitt der Gaube mindestens 1,50 m unterhalb des Firstes bleibt.

Zwischen Vorderkante Gaube und Traufe müssen mindestens drei Ziegelreihen verlaufen.

Der seitliche Abstand von der Giebelwand muß von der Grat-, Kehllinie mindestens 1,50 m betragen.

#### 2. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Der Stauraum vor den Garagen muß mind. 5,00 m betragen.

Garagendächer sind als Flachdächer oder in der Dachneigung gleich dem dazugehörigen Gebäude auszubilden.

Flachdachgaragen sind mit Dachbegrünung zu versehen.

KFZ-Stellflächen sowie Zuwegungen zu den Wohngebäuden sind in wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen.

#### 3. FARBGEBUNG BAULICHER ANLAGEN

Die Farbgebung der baulichen Anlagen hat sich in das Landschaftsbild einzupassen. Grelle Farbgebungen sind generell unzulässig. Farbtöne vom abgetönten weiß, hellbeige bis hellbraun sind zu bevorzugen.

Außenwandverkleidungen aus Kunststoffplatten, Klinkerriemchen und Fliesenmaterialien sind unzulässig.

## Landschaftsplanerische Festsetzungen

#### 1. GRÜNFLÄCHEN- UND GEHÖLZANTEIL IN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN

"Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen."

lege  
aft

im Schutz, zur  
Landschaft

12 BauGB.

Außenwandverkleidungen aus Kunststoffplatten, Klinkerriemchen und Pflastermaterialien unzulässig.

## Landschaftsplanerische Festsetzungen

### 1. GRÜNFLÄCHEN- UND GEHÖLZANTEIL IN ALLGEMEINEN WOHNGBIETEN

"Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen und zu pflegen."

### 2. ERHALTUNG VORHANDENER GEHÖLZBESTÄNDE

"Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume - abgesehen von Schalenobst (z.B. Walnuß und Eßkastanie) - ausgenommen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. Deutsche Normen: "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" DIN 18920, Oktober 1973)."

### 3. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) 20 BauGB

Die Heckenzüge und der Baumbestand an der Böschung parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind zu schützen.

### 4. ANLAGE VON ZISTERNEN UND SICKEREINRICHTUNGEN

"Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen. Das überschüssige Wasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder dem Kanalnetz zuzuführen."

## Hinweis auf § 20 DSchG

### Bodendenkmalpflege

Im Planungsraum sind z. Zt. keine archäologischen Fundplätze bekannt. Bei Erdarbeiten auftretende Zeugnisse vor- und frühgeschichtlicher Siedlungstätigkeit (Bodenverfärbungen, Steinsetzungen, Mauern, Bestattungs-, Skelett-, Gefäß-, Werkzeug-, Schmuck-, Waffenreste o. ä.) sind unverzüglich dem Magistrat, dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abt. Archäologische Denkmalpflege - und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Fundort und -gegenstand sind bis zum Ablauf einer Woche nach erfolgter Anzeige in unversehrtem Zustand zu bewahren sowie in geeigneter Weise gegen Beschädigung oder Zerstörung zu schützen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 30 BauGB i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
2. §§ 1 bis 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. Neufassung vom 23.01.1990, BGBl. I. S. 127
3. §§ 1 bis 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 833)
4. Hessische Bauordnung (HBO) i. d. Fassung vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-97, Nr. 32, S. 655)
5. Hessische Gemeindeordnung in der Fassung vom 01.04.1993 (GVBl. i. S. 533)

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat am 15.12.1992 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.03.1993.

### 2. OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Am 14.09.1993 wurde dieser Bebauungsplanentwurf von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung erfolgte in der Zeit vom 19.09.1994 bis 05.10.1994.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 7.9.1994 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### 3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat am 12.10.1994 den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung und gem. § 10 BauGB als **S A T Z U N G** beschlossen.

Bad Orb, den 05.12.1994

### 4. INKRAFTTRETEN

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs für die Bevölkerung und als deutlicher Beitrag zur Verbesserung der Baulandnot wurde unter Anwendung des § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmen G vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622) davon abgesehen, den Bebauungsplan der höheren Verwaltungsbehörde nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des Baugesetzbuches anzuzeigen, so daß mit der Bekanntmachung vom 19.11.1994 der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft gesetzt wurde.

Der Magistrat der Stadt Bad Orb

Bad Orb, den 05.12.1994



*(Metzler)*  
Bürgermeister

### KATASTERAMT

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom ..... überein.

Gelnhausen, den .....

Dieser Bebauungsplan wurde im Auftrag der Stadt Bad Orb durch das Planungsbüro Hetterich Ingenieure erarbeitet

Hanau, den 29.11.1994



### Hinweis

Dieser Bebauungsplan besteht aus 2 Plänen.

Der Ausgleichsplan 'Teilplan B' wird rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplanes.