

Stadt Bad Orb

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

„Wemmstraße“

Vorentwurf

Planstand: 28/03/2022

Projektnummer: 220520

Projektleitung: Wolf / Halili

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO: Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind zulässig:

- die dem Nutzungszweck zugeordneten Nebenanlagen wie u.a. Spielgeräte, Freisitze, Mobiliar,
- Fußwege und Bewegungsflächen,
- sowie die Errichtung baulicher Anlagen zum Schall- und Sichtschutz mit einer Höhe maximal 2,5 m über der natürlichen Geländeoberkante.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Frischluftkorridor“ sind zulässig:

- Temporäre Nutzungen (wie z.B. Behelfsparkplatz, Aufstellung von Müllsammelbehältnisse, Veranstaltungen im Zusammenhang mit der westlich angrenzenden Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf, Nebenanlagen wie u.a. Spielgeräte, Freisitze, Mobiliar, etc.)
- Fußwege und Bewegungsflächen.

Nicht zulässig sind feste bauliche Anlagen, die in den Untergrund eingreifen oder Barrieren, die das Überschwemmungsgebiet beeinträchtigen können.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt zur Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1):

1.2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine Firsthöhe von 8,5 m sowie für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 eine Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

- 1.2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude gilt die Oberkante Fahrbahn Planstraße A und B, gemessen in der Mitte des Grundstückes gemessen zur Fahrbahn (OK EG RFB).
- 1.2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO gilt bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
- 1.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO)**
- 1.3.1 Innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.
- 1.3.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz sind in der Bauverbotszone zum Gewässer keine baulichen Anlagen zulässig.
- 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.4.1 Gehwege, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster mit einem Mindestfugenanteil von 10 % zu befestigen. Das auf Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist seitlich zu versickern.
- 1.4.2 Je angefangene 5 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 1.5.1 Entwicklungsziel: Feldgehölz
- Maßnahmen: Das Feldgehölz im nördlichen Bereich des Plangebietes ist regelmäßig alle 5 Jahre Auf-den-Stock zu setzen. Die vorhandenen standortgerechten Laubgehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 1.5.2 Entwicklungsziel: Retentionsmulde
- Maßnahmen: Durch den punktuellen Aufbruch der Uferbefestigung ist im Bereich des derzeitigen Festplatzes die Anlage einer Retentionsmulde zu initiieren. Die Befestigung des Festplatzes ist zurückzubauen und die Fläche naturnah zu gestalten (gelenkte Sukzession). Die aufkommenden Gehölze sind alle fünf Jahre Auf-den-Stock zu setzen.

1.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Pflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind diese durch einheimische standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen, siehe Artenliste.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Erschließung der Grundstücke 49/4 und 51/2 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Plankarte zugunsten der Nutzer der Grundstücke festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

2.1.1 Zulässig sind Flach-, Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalm-, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 0-45°. Zwerchgiebel sind zulässig. Wird als Dachform für das Hauptgebäude die Dachform Flachdach gewählt, gilt die maximale Trauf(wand)höhe (TH) zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe. Bei Flachdächern ist darüber hinausgehend eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 Zentimetern zulässig. Flachdächer sind mindestens zu 75% zu begrünen oder mindestens zu 75% mit Photovoltaikanlagen zu versehen.

2.1.2 Bei Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO sowie bei untergeordneten Nebendächern sind abweichende Dachformen zulässig.

2.1.3 Zur Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie und Photovoltaik sind zulässig.

2.2 Gestaltung der Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

2.2.1 Bei der Neuerrichtung von Einfriedungen sind ausschließlich gebrochene (offene) Einfriedungen aus Holz oder Metall, in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig.

2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) gilt eine Höhe von max. 1,0 m über Geländeoberkante sowie ein Mindestbodenabstand von 0,15 m.

2.2.3 Mauern, Betonsockel und Mauersockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt.

2.3 Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

2.3.1 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) sind als Garten, Pflanzbeet oder natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gilt ein Laubbaum je 25 m², ein Strauch je 2 m² Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten, zu erhaltenden Sträucher und Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

2.3.2 Die Gestaltung in Form von flächenhaften Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand).

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs.6 BauGB

3.1 Stellplatzsatzung

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Orb in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

3.2 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Auf die Bestimmungen des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) sei hingewiesen. Es gilt die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs.4 HWG). Die Errichtung von Anlagen zum Speichern von auf Dachflächen aufgefangenem Regenwasser sowie die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser werden empfohlen.

3.4 Überschwemmungsgebiet

Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Überschwemmungsgebietes des Haselbaches.

3.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Wasserschutzzone III/1 eines Heilquellenschutzgebietes in der Stadt Bad Orb, Gemarkung Orb, Main-Kinzig-Kreis, festgesetzt am 29.01.1952. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

3.6 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

3.7 Artenschutz

Von Abrissarbeiten vorhandener Gebäude sowie der Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (Beginn der Brutzeit vom 1. März bis zum Ende der Brutzeit am 30. September) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen oder Abrissarbeiten in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen und geschützte Tierarten zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

3.8 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume*):

Acer campestre – Feldahorn

Obstbäume:

<i>Acer platanoides</i> – Spitzahorn	<i>Malus domestica</i> – Apfel
<i>Acer pseudoplatanus</i> – Bergahorn	<i>Prunus avium</i> – Kulturkirsche
<i>Carpinus betulus</i> – Hainbuche	<i>Prunus cerasus</i> – Sauerkirsche
<i>Fraxinus excelsior</i> – Esche	<i>Prunus div. spec.</i> – Kirsche, Pflaume
<i>Prunus avium</i> – Vogelkirsche	<i>Pyrus communis</i> – Birne
<i>Prunus padus</i> – Traubenkirsche	<i>Pyrus pyraeaster</i> – Wildbirne
<i>Quercus petraea</i> – Traubeneiche	
<i>Quercus robur</i> – Stieleiche	
<i>Sorbus aria/intermedia</i> – Mehlbeere	
<i>Sorbus aucuparia</i> – Eberesche	
<i>Tilia cordata</i> – Winterlinde	
<i>Tilia platyphyllos</i> – Sommerlinde	

*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

Artenliste 2 (Sträucher):

<i>Amelanchier ovalis</i> – Gemeine Felsenbirne	<i>Malus sylvestris</i> – Wildapfel
<i>Cornus sanguinea</i> – Roter Hartriegel	<i>Rhamnus cathartica</i> – Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i> – Hasel	<i>Ribes div. spec.</i> – Beerensträucher
<i>Euonymus europaeus</i> – Pfaffenhütchen	<i>Rosa canina</i> – Hundsrose
<i>Frangula alnus</i> – Faulbaum	<i>Sambucus nigra</i> – Schwarzer Holunder
<i>Ligustrum vulgare</i> – Liguster	<i>Viburnum lantana</i> – Wolliger Schneeball
<i>Lonicera xylosteum</i> – Heckenkirsche	<i>Viburnum opulus</i> – Gemeiner Schneeball
<i>Lonicera caerulea</i> – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

<i>Amelanchier div. spec.</i> – Felsenbirne	<i>Lonicera caprifolium</i> – Gartengeißblatt
<i>Calluna vulgaris</i> – Heidekraut	<i>Lonicera nigra</i> – Heckenkirsche
<i>Chaenomeles div. spec.</i> – Zierquitte	<i>Lonicera periclymenum</i> – Waldgeißblatt
<i>Cornus florida</i> – Blumenhartriegel	<i>Magnolia div. spec.</i> – Magnolie
<i>Cornus mas</i> – Kornelkirsche	<i>Malus div. spec.</i> – Zierapfel
<i>Deutzia div. spec.</i> – Deutzie	<i>Philadelphus div. spec.</i> – Falscher Jasmin
<i>Forsythia x intermedia</i> – Forsythie	<i>Rosa div. spec.</i> – Rosen

Hamamelis mollis – Zaubernuss

Spiraea div. spec. – Spiere

Hydrangea macrophylla – Hortensie

Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde

Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Clematis vitalba – Wald-Rebe

Lonicera spec. – Heckenkirsche

Hedera helix – Efeu

Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.