

Rechtsgrundlagen

2

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl.I, S.2141, 1998 I S.137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes v. 23.07.2002 (BGBl I S. 2850),

2.0

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, (BGBl.I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466),

2.0.1

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl.I, 1991, S. 58),

Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. v. 18.06.2002 (GVBl.I, 25.06.2002, Nr. 14 S. 274)

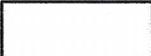
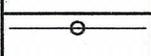
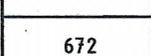
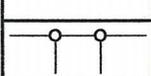
Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 01.04.1993 (GVBl. 1992 I S. 534)

2.0.2

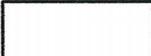
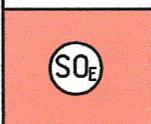
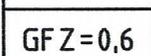
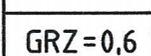
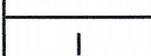
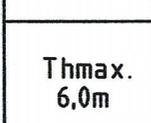
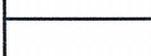
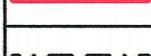
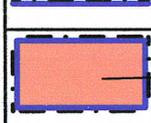
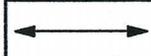
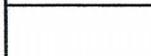
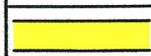
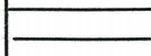
1 Zeichenerklärung

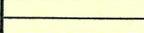
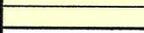
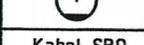
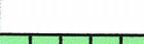
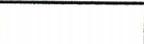
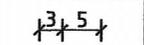
2.1

1.1 Katasteramtliche Darstellungen

1.1		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>	
1.1.1		Flurgrenze	2.2
1.1.2		Flurnummer	
1.1.3		Polygonpunkt	
1.1.4		Flurstücksnummer	
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen	2.3

1.2 Planzeichen

1.2		<u>Planzeichen</u>	
1.2.1		<u>Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)</u>	
1.2.1.1		Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11(3) BauNVO) 1. Zweckbestimmung: Lebensmittelmarkt inkl. Metzger und Bäcker (VK=1200m ²) 2. Zweckbestimmung: Getränkemarkt (VK=700m ²)	2.4
1.2.2		<u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)</u>	
1.2.2.1		Geschossflächenzahl (Höchstmaß)	2.5
1.2.2.2		Grundflächenzahl (Höchstmaß)	2.5.1
1.2.2.3		Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze	
1.2.2.4		Höhe baulicher Anlagen, hier maximal zulässige Traufhöhe, (Schnittkante Außenfläche aufgehendes Mauerwerk und Oberkante Dachhaut) in m über Fußbodenoberkante Erdgeschoss-Rohboden	2.6
1.2.3		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1)2 BauGB)</u>	
1.2.3.1		Baulinie	2.6.1
1.2.3.2		Baugrenze	2.6.1.
1.2.3.2.1		überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 23(1) und (3) BauNVO) nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 12(6) BauNVO und § 14 BauNVO sind hier Stellplätze und Nebenanlagen zulässig)	
1.2.3.3		Firstrichtung (gilt nicht für Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO)	2.7
1.2.4		<u>Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)</u>	
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche	
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie	3
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	

1.2.4		<u>Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)</u>	
1.2.4.1		Straßenverkehrsfläche	
1.2.4.2		Straßenbegrenzungslinie	3
1.2.4.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
1.2.4.3.1		Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg	3.1
1.2.5		<u>Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9(1)12 u. 14 BauGB)</u>	3.1.1
1.2.5.1		Zweckbestimmung: Gas	
1.2.5.2		1-KV- und 20-KV-Kabel (SBO)	3.1.2
1.2.6		<u>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1)16 BauGB)</u>	
1.2.6.1		Versickerungsmulde	3.2
1.2.7		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 und 25 BauGB)</u>	3.2.1
1.2.7.1		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.3
1.2.7.1.1		Extensivierung des Wiesentales (Haseltal), siehe 2.6.1.1	3.3.1
1.2.7.2		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. auch 2.5.1 der textlichen Festsetzungen)	
1.2.7.3		Anpflanzung von Laubbäumen	3.4
1.2.7.4		Erhalt von Laubbäumen	
1.2.8		<u>Sonstige Planzeichen</u>	
1.2.8.1		Vermaßung (verbindlich)	
1.2.8.2		Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sondergebiet Obere Au"	
1.2.8.3		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
1.2.9		<u>Sonstige Darstellungen</u>	
1.2.9.1		Geltungsbereich des Vorentwurfes Bebauungsplan "Gewerbepark Obere Aue 2. BA"	

Genehmigt

am 4. Mai 2004

Az.: III 31.2 - Gld 02/01 - 16 -

Regierungspräsidium Darmstadt

im Auftrag

K. Hecht



2 Textliche Festsetzungen

- ch Artikel 12
- irch Artikel 3
Vohnbauland
- 2.0 Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 11(3) BauNVO gilt:
- 2.0.1 Innerhalb der Sondergebiete großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig:
1. Zweckbestimmung: Lebensmitteleinzelhandel (incl. Metzger und Bäcker) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1200m²
2. Zweckbestimmung: Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 700m²
- 2.0.2 Die angegebene max. Verkaufsfläche (VK) gilt nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für mehrere Läden in mehreren Gebäuden. Verkaufsflächen sind alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen – einschl. der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufenster.
- 2.1 Gemäß § 9(1)1 BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO gilt:
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
- 2.2 Gemäß § 9(1)4 BauGB i.V.m. § 19(4)Satz 2 und 3 BauNVO gilt:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Hof und Freilager nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung in geringfügigem Ausmaß (bis 0,9) für wasserdurchlässig befestigte Stellplätze zulässig ist.
- 2.3 Für Stellplätze gilt gemäß § 9(1)20 BauGB gilt:
Je 4 Stellplätze gilt es einen heimischen Laubbaum (Stammumfang mindestens 10cm gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen. Sofern Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.
Das Verkehrsbegleitgrün im Bereich künftiger Stellplätze ist mit raumgliedernden Bepflanzungen zwischen den Stellplätzen zu unterteilen.
- 2.4 Gemäß § 9(1)20 BauGB gilt: Kfz- und Fahrradstellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Stellplatzzu- und Stellplatzumfahrten innerhalb des Sondergebietes sind hiervon nicht erfasst. Das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser ist den geplanten Versickerungsmulden zu zuführen.
- 2.5 Grünordnerische und landespflegerische Festsetzungen gemäß § 9(1)20 und § 9(1)25 BauGB:
- 2.5.1 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:
Das Plangebiet ist gemäß Planzeichen 13.2.1 der PlanzV wie folgt einzugrünen: Anpflanzung einer 2,5m breiten Heckenstruktur, Pflanzfläche: alle 6m² 1 Strauch, ergänzend sind im Pflanzabstand von 15m standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung einzustreuen (z.B. Hainbuche, Feldahorn, Weiden, Erlen).
- 2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1)20 BauGB sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9(1a) BauGB zugeordnet werden.
- 2.6.1 Sammelausgleichsmaßnahmen für künftige Eingriffe im Sondergebiet:
- 2.6.1.1 Plankarte 2: Flur 54, Haseltal
Entwicklungsziel: Extensivierung des Wiesentales und Pflegemaßnahmen gegen eine Verbuschung.
Maßnahmen gemäß Antrag zur Aufnahme in das Ökopunktekonto der Stadt Bad Orb. Der Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan beträgt 262.149* Punkte nach AAV, die vom Ökopunktekonto der Stadt Bad Orb abgebucht werden.
- 2.7 Die nach § 9(1)26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen haben die Angrenzer auf ihren Grundstücken zu dulden und zu gestalten, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)- Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung:

soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO)- Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung:

3.1 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 HBO gilt:

3.1.1 Dachgestaltung:
Zulässig sind Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-45°.
Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

3.1.2 Dacheindeckung, -farbe:
Zulässig ist eine Dacheindeckung (Tonziegel oder Betondachsteine) in den Farbtönen in anthrazit, schwarz, grau, dunkelbraun, roten und dunkelroten Farbtönen. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

3.2 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 und 2 HBO gilt:

3.2.1 Äußere Gestaltung/Fassaden:
Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind farblich an das Hauptgebäude anzupassen. Fassadenverkleidungen in Fliesen, Keramik, Spaltriemchen, poliertem bzw. geschliffenem Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff, Asbestzement und Metallplatten sind unzulässig.

3.3 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO gilt:

3.3.1 Einfriedungen:
Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

3.4 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:

Bäume 1.Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglan regia	-	Walnuß

Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia*	-	Vogelbeere

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata	-	Weißdom
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

3.1.2 Zulässig ist eine Dacheindeckung (Tonziegel oder Betondachsteine) in den Farbtönen in anthrazit, schwarz, grau, dunkelbraun, roten und dunkelroten Farbtönen. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

3.2 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)1 und 2 HBO gilt:

3.2.1 Äußere Gestaltung/Fassaden:

Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind farblich an das Hauptgebäude anzupassen. Fassadenverkleidungen in Fliesen, Keramik, Spaltriemchen, poliertem bzw. geschliffenem Steinmaterial, Ölfarbe, Kunststoff, Asbestzement und Metallplatten sind unzulässig.

3.3 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO gilt:

3.3.1 Einfriedungen:

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

3.4 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:

Bäume 1.Ordnung

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglan regia	-	Walnuß

Bäume 2.Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia*	-	Vogelbeere

sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata	-	Weißdorn
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	-	Gem. Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	-	Wilder Wein

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

4 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)

4.1 Der Planbereich liegt in der Zone II des Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen von Bad Orb. Die geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

4.2 Das Plangebiet liegt in der quantitativen Zone I des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Orb. Grabungen tiefer als 10 m sind verboten.

Vermerke

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.02.2003 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.03.2003 im Amtsblatt der Stadt Bad Orb.

2. Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB:

Der Planvorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 15.03.2003 in der Verwaltung in der Zeit vom 17.03.2003 bis 21.03.2003 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am -- vorgestellt.

3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB:

Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom 24.03.2003 bis 25.04.2003 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 15.03.2003 im Amtsblatt der Stadt Bad Orb.

4. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) und (3) BauGB:

Der Planentwurf wurde in der Verwaltung erneut (2. Offenlage) in der Zeit vom 11.08.2003 bis 12.09.2003 einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 02.08.2003 im Amtsblatt der Stadt Bad Orb.

5. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO:

Der Planentwurf wurde am 09.12.2003 als Satzung beschlossen.

Bestätigung der Vermerke 1.-5.

Bad Orb, den 10.05.2004



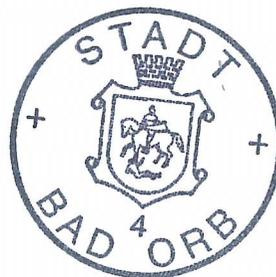
Magistrat der Stadt

Storck, Bürgermeister

6. In-Kraft-Treten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:

Der Satzungsbeschluss wurde am 22.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Bad Orb, den 24.05.2004



Magistrat der Stadt

Storck, Bürgermeister

*Hinweis zu 2.6.1.1

Die berechneten Punkte nach AAV beinhalten neben dem Ausgleich für den Eingriff im Plangebiet auch den erforderlichen Ausgleich für die Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 15d HENatG. (Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Main – Kinzig – Kreises vom 26.09.2003).