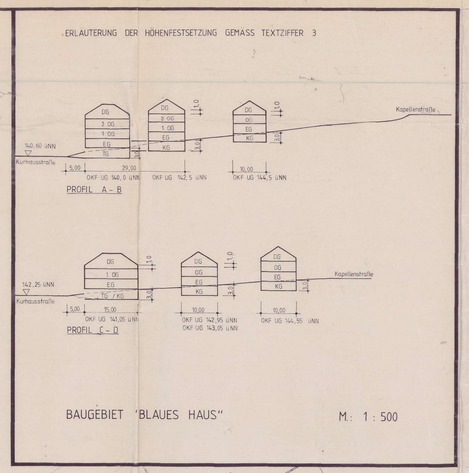
ERLÄUTERUNG ZUM GEH - FAHR - LEITUNGSRECHT

1. ZUGUNSTEN DER RÜCKWERTIGEN TEILE DER FLURSTÜCKE 2/2 u. 5/1
2. ZUGUNSTEN DER RÜCKWERTIGEN TEILE DER FLURSTÜCKE 181 - 183
3. ZUGUNSTEN DES RÜCKWERTIGEN TEILE DER FLURSTÜCKE 207/2 u. 208/1
4. ZUGUNSTEN DES RÜCKWERTIGEN TEILES DES FLURSTÜCKS 275
5. ZUGUNSTEN DES RÜCKWERTIGEN TEILES DES FLURSTÜCKS 335
6. ZUGUNSTEN DES RÜCKWERTIGEN TEILES DES FLURSTÜCKS 657/151
7. ZUGUNSTEN DES RÜCKWERTIGEN TEILES DES FLURSTÜCKS 687/1
8. ZUGUNSTEN DES RÜCKWERTIGEN TEILES DES FLURSTÜCKS 689/154
9. ZUGUNSTEN DES FLURSTÜCKS 172/2
10. ZUGUNSTEN DES RÜCKWERTIGEN TEILES DES FLURSTÜCKS 335/5

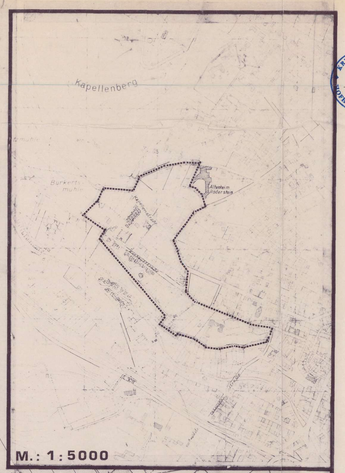
ERLÄUTERUNG DER HÖHENFESTSETZUNG GEMÄSS TEXTZIFFER 3



BAUGEBIET "BLAUES HAUS" M.: 1 : 500

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 ABS. 7 BauGB
- BAUGRENZE § 23 ABS. 3 BauNVO
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDL. NUTZUNG § 9 ABS.1 NR.1 BauGB u. § 16 ABS. 5 BauNVO
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE § 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB
- GEPLANTE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE § 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB
- WALDABSTANDSGRENZE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEREICH "BLAUES HAUS"
- NICHTüBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB
- VORHANDENE BEBAUUNG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE § 9 ABS. 1 NR. 11 BauGB
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, TIEFGARAGEN UND STELLPLÄTZE MIT ZUFAHRTEN § 9 ABS. 1 NR. 4 BauGB
- EINFAHRTBEREICH FÜR TIEFGARAGEN § 9 ABS. 1 NR. 4 BauGB
- MIT GEH - FAHR - UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER HIERDURCH ERSCHLOSSENEN ANLIEGER § 9 ABS. 1 NR. 21 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG u. ERGÄNZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN u. SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 ABS. 1 NR. 25 b BauGB
- WR REINES WOHNGEBIET § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB u. § 3 BauNVO
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB u. § 4 BauNVO
- SO SONDERGEBIET § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB u. § 11 BauNVO
- I, II, III ZAHL DER VOLLGESCH. ALS HÖCHSTGR. § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB u. § 16 ABS. 2 NR. 3 u. 20 BauNVO
- 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB u. § 19 BauNVO
- 0,7 GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB u. § 20 BauNVO
- max. 2 WE HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN § 9 ABS. 1 NR. 6 BauGB
- o,g OFFENE BZW. GESCHLOSSENE BAUWEISE § 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 ABS. 1 NR. 25a BauGB
- ZU ERHALTENDER BAUMBESTAND § 9 ABS. 1 NR. 25 b BauGB
- UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN § 9 ABS. 6 BauGB
- EINZELANLAGEN DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN § 9 ABS. 6 BauGB
- SD, WD, FD SATTEL-, WALM - BZW. FLACHDACH § 118 ABS. 1 NR. 1 u. 2 HBO
- 35° - 38° MÖGLICHE DACHNEIGUNG § 118 ABS. 1 NR. 1 u. 2 HBO



TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 74-1

A) PLANBEZEICHNUNGEN FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, mit Änderung vom 25.06.1988 (BGBl.I S.2093) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.127 f).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (auch § 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 zugelassenen Nutzungen der Tankstellen und Gartenbaubetriebe

SO SONDERGEBIET (§ 11 Abs. 3 und 9 BauNVO)

Die Art der zulässigen baulichen Nutzung im Bereich des SO-Gebietes wird als "Reitsport" festgesetzt.

2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 3 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

II maximal 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
III maximal 3 Vollgeschosse (Höchstgrenze)

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 in Verbindung mit § 18 BauNVO)

3.1 Die maximale zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt/Aufmauerung/Sparrenfuß über dem zugehörigen Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	bergseitig	talseitig
II	6,80 m	8,80 m
III	9,65 m	11,65 m

3.2 Die im Plangebiet entsprechend gekennzeichneten Überbauten Grundstücksflächen (Bereich "Blaues Haus") werden gemäß § 9, Abs. 3 BauGB auf eine entsprechende Mindesthöhe (über NN, bezogen auf die Fahrbahnmitte der Kurhausstraße) festgesetzt (siehe zulässige Schnittkoordinaten).

4. überbaubare GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2+4 BauGB)

4.1 Garagen u. Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der festgesetzten Grundstücksflächen zulässig; außerdem, aber auch innerhalb der dafür speziell bezeichneten Fläche als GA (Garagen) und STP (Stellplätze) sowie in den Bereichen von vorgesetzten Fahrbahn nicht unterbrochen sind. Können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise auch Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4.2 a) die Anzahl der für die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke erforderlichen Stellplätze oder Garagen nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. vorgesehenen gekennzeichneter Fläche, nachgewiesen werden kann

und

b) Form und Größe der Grundstücke eine solche Bandbreite aufweisen, daß die Bauvorhaben und Nutzungsmöglichkeiten nicht erschwert werden.

4.3 TIEFGARAGEN müssen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Fläche eine mindestens 0,60 m dicke Erdabdeckung erhalten, die eine Begrünung ermöglicht.

4.4 Sonstige NEBENANLAGEN (auch § 14 Abs. 1 BauNVO, die als Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO anzusehen sind, sind nur zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie, GEHSPEIFLÄCHE bzw. GARTENBEREICH aus Hofa bis zu 20 cm sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)

5.1 Anlage der Kurhausstraße und im westlichen Teil der Kapellenstraße werden zur Aufnahme des öffentlichen Bauens wechselseitige Parkmöglichkeiten und Flächen für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt.

6.ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (nach §9 Abs. 1, Nr. 25 a+b BauGB)

6.1 Für die Anpflanzen von Bäumen in öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte Gehölze gem. Pflanzliste zu verwenden.

6.2 Die im Plan dargestellten und bezeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

6.3 Anlieg der öffiln der Kurhausstraße verlassenen "Geh- und Radweg" sowie Anlieg der Straßen "Kapellenstraße" sind mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Für die Anpflanzung bzw. Ergänzen der Anpflanzung sind standortgerechte Gehölze gem. Pflanzliste zu verwenden.

6.4 Im weiteren Konkretisierung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzten Erhaltungsbestimmungen im gesamtcharakter Bereich "Blaues Haus" sind von Begins der Baumaßnahmen folgende Sicherungs- und Pflanzmaßnahmen einzuleiten:

a) In den Bereichen wo die Bebauung bis zum Baum reicht, ist der Stamm bis mindestens 2,0 m Höhe mit geeigneter Bretterverkleidung zu schützen.

b) Nach Abschluß der Sanierungs- und Pflegearbeiten (in Anlehnung an Landschaftsplanung Hofh vom 01.08.1987 aufgrund und beschlossen) sogr. Erhaltung des Bestandes ist jeder Baumverlust, der im Bereich der Grünanlage verloren ist, zu ersetzen.

c) Durch Festlegung eines exakten Planes für die Baustelleneinrichtung im Sinne/Detailes, der die Bereiche der Baukörper weder unterfahren, noch als Lagerfläche zur Verfügung stehen, noch als Zufahrt benutzt werden darf, bei der, so lat vor der Errichtung der Überbaus eine 50 cm starke Schutzschicht aus Lesematerial vor Kopf auffahren und nach Fertigstellung wieder zu entfernen, das Bäume der Bauen nicht betreten wird.
Dies gilt auch für die Festlegung der Arbeitsbereiche für Bagger und Lastkraftwagen Schwenkbereich Nicht in die Kronenbereiche einschneiden.

d) In Bereich der Baugruben und größen ist angestrichenen Wurzelwerk Zaksgewerk Wurzelausschneiden und beschnittergleich zu verzeigen. Bei Baugruben in Bereiche ist bei Bedarf ein Wurzelvorhang zu errichten, der ein Eindringen einzuhindern und zu unterbinden. Es ist sicherzustellen, daß nach Aushub der Baugruben die Keller sehr schnell wieder zu verfüllen sind. Es ist zu prüfen wieweit das hierzu Material verfüllt werden, um Verdichtungen im Schlitzwasserbereich zu vermeiden.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 118 Abs. 4 HBO i.V. mit der Verordnung über die Aufhebung von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 16.01.1977.

1. BAUGRUNDFESTSTELLUNGEN

Anzulassungsgrundsätze Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe müssen sich durch eines Vor- oder Rückspring der Fassade um mindestens 1,5 m herausheben.

2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Bei Doppelhäusern und gemeinsamer bezweckten müssen Höhen die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Farbe und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

In Bereich "Blaues Haus" (WA 1, WR 1+4); der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung von 35 - 40 Grad sind Dachgaupen zulässig, Dachneigung 30-35 Grad max. 35 Grad.
In den übrigen Baugebieten ist je nach Gestaltung im Plan auch eine Abweichen mit der entsprechend angepassten Dachneigung zulässig.
Bei Garagen kann die Dachneigung auf 20 Grad reduziert werden.

3. DACHGESTALTUNG

3.1 Bei DACHGEBÄUDEN im Bereich "Blaues Haus" (WA 1, WR 1+4) ist ausschließlich Schiefer, Kunstschiefer, Ziegel oder Betondachsteine in matten Farben zu verwenden.
Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Garagen kann außerdem eine Falzblechdeckung verwendet werden.
In übrigen Gebiet ist die Dachdeckung der Dachform anzupassen.

3.2 DACHGAUBEN und DACHEINSCHNITTE werden zugelassen. Die dürfen insgesamt nicht mehr als 1 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtlänge der Gaube und Dachlas ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Abstand zwischen Gaube und Giebel ist mindestens 1,50 m einzuhalten. Die Dachgaupen sind mit Schiefer zu decken.
Bei Klimatechnanlagen können die Geräten bis zur Außenwandflucht vorgezogen werden. Ohne Einstiefgeschlüpf ist von der Traufkante mindestens Aufbauwand/Zaubhaut als Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

3.3 Im Bereiche "Blaues Haus" (WA 1, WR 1-4) sind

a) Flachdächer (Dreipel) bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zugelassen

b) Der Dachpappe ist ohne Attika-Betonung und ohne Dachüberstand zulässig.

c) GAUBEN UND WERMKÜNEN:
Gaube muß mind. eine 3,0 m Breite sind von der Festsetzungen Ohne Gaube Dreiecke nicht betroffen.

4. FASSADENGESTALTUNG

Im Bereich "Blaues Haus" (WA 1, WR 1+4); der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung von 35 - 40 Grad sind Dachgaupen, Hauptgebäude und Garagen hell zu verputzen oder mit Zaksassenstein-Sichtmauerwerk auszuführen. Die Sockelflächen dürfen nicht Material und Farbe mit gewöhnlig von der Fassade abhebt.
Sichtbeton ist nur als Gliederungselement zulässig. Glasfl. Kunststoffverkleidungsflächen sind nicht zugelassen.

Die Balkone sind hell gestrichen, mit massiven Brüstungen und transparenten Geländern zugelassen. Balkone und Loggien müssen ohne Stützen in starken Farbtönen ausgeführt werden. Metallisch glänzende Fenster, Türen und Tore sind unzulässig.
Die Farbgebung der Fassaden, Fensterrahmen, Balkone sowie Fenster und Türen der umlaufenden Rahmung bedürfen genehmigung.

5. HÖHE UND GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN (§ 118 Abs.1 Nr. 3HBO)

5.1 In Bereich "Blaues Haus" (WA.1, WR 1-4) anlieg der Grenzen zu öffentlichen und zum öffentlichen Verkehrsflächen sind Zaunanlagen Drahtzaun bis 1,0 m Höhe mit lebenslaufenden Zaubhaubsteinen
Material: Dunkler Rechteckstab oder Stabzaunen.

Anlieg der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Drahtzäune bis 1,0 m Höhe in Kombination mit Hecken oder einzelnen Hinsichtpflanzung zulässig. Jägerzäune oder sonstige Fertigzäune sind nicht zulässig.

5.2 In inneren Parkbereich des "Blaues Hauses" sind Einfriedungen nicht zulässig, ausgenommen, daß der Parkbereiches gesamt einzäunt bleibt.

5.3 Für lockenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

6. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, WEGE-UND HOFFLÄCHEN

6.1 Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind wasserhaltige wasserdurchlässige Decken, Pflasterungen aus Betonsteine, Klinker und Betonsteinpflaster in rot, grau oder anthrazit zulässig. Bitumenbeläge sind unzulässig. Die befestigten Flächen sind in Material, Farbe und Form zu gliedern. Befestigte in zusammengrauer Farbgebung sind zulässig. Die Flächen sind mit Rasenfugen oder mit Rasenwaschpflaster Ausführungen und Anlagen der Bitumgrünen sind unzulässig. Der Mittelteil der Wege ist entweder mit Betonsteinstreifen oder mit Rasenstreifen auszuführen.

6.2 Befahbare Wohnwege und Zufahrten dürfen nur in der erforderlichen Breite jeweilig weden.

7. WERBEANLAGEN UND WARENautomaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf den Erdgeschoßbereich zu beschränken und dürfen nicht über die Traufkante hinaus ragen. Werbeanlagen an Dach oder Sockelbereich sind verboten oder Ausnahmeregelung. Dasselbe gilt auch für Warenautomaten.
Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

8. GRÜNORDNERISCHE GESTALTUNG DER GRÜNOTTÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

(§ 118 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

8.1 Die Befestigung der Freiflächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Es sind nur geeignetes Gelände- und Abtragungen gestattet, die den vorhandenen Bestandsstand nicht beeinträchtigen.

8.2 Mindestens 40 % der Grundstücksfreiflächen (§ 10 Abs. 1 HBO) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8.3 Die Neu- und Ergänzungspflanzung im Bereich der Grundstücksfreiflächen sowie der Bepflanzung der Straßen und Wege sowie der des Geländes angrenzen Landschaftsbaus und im Bereich der grünflächigen Höhe Bodenbedeckende Sträucher. Es sind mindestens 2 Bäume je angefangene 500 qm Grundstücksfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestpflanzgröße: Bäume-Hochstämme 18/20 Stämmen- 3xverpf.
Die Pflanzung von Nadelgehölze darf 25 % der Heckenpflanzung nicht überschreiten.

8.4 Auf Erhaltung des hohen Wahrwertes ist bei allen Grundstücken im Falle einer baulichen Erweiterung je 100 qm Freifläche 1 laubstammiger, mittelkoniger Baum (auch Obstbäume möglich) zu pflanzen.

8.5 Mülltonnen sind mit einem Zaunes Sichtschutz und immergrüner Bepflanzung zu umgeben.

C Hinweise Hinweise

1. In Bereich des "Blauen Hauses", der im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet ist, erfolgt die Bearbeitung der Bauanträgen entsprechend der Bewertungsmatrix des Denkmalschutzes. Es ist ein Antrag auf Teilnahme an der Teilung von Baugenehmigungen in diesem Bereich sicherzustellen.

2. Durch eine laufende Zahlliste aufzuzeichnen die Gestaltung sowie das städtischen Garten- und Friedhofsamtes ist in Bereich der Bauarbeiten und Erdbewegungen und Pflanzmaßnahmen sicherzustellen.

3. Bei Erteilung von Baugenehmigungen ist eine entsprechende Einbeziehung in Bereich der Bauarbeiten und Bauausführung sowie nach dem Best. Bodenschutzgesetz Gesetzes Hessen ist sicherzustellen, daß der Bodenschutz Bodenbelastung der zu erhaltenden Böhe während der Bauzeit erstreckt.

TEXTFESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 74-1

A) PLANBEZEICHNUNGEN FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, mit Änderung vom 25.06.1988 (BGBl.I S.2093) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der 4. Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.127 f).

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (auch § 4 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 zugelassenen Nutzungen der Tankstellen und Gartenbaubetriebe

SO SONDERGEBIET (§ 11 Abs. 3 und 9 BauNVO)

Die Art der zulässigen baulichen Nutzung im Bereich des SO-Gebietes wird als "Reitsport" festgesetzt.

2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 3 Nr. 3 und § 20 BauNVO)

II maximal 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)
III maximal 3 Vollgeschosse (Höchstgrenze)

3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 in Verbindung mit § 18 BauNVO)

3.1 Die maximale zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt/Aufmauerung/Sparrenfuß über dem zugehörigen Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	bergseitig	talseitig
II	6,80 m	8,80 m
III	9,65 m	11,65 m

3.2 Die im Plangebiet entsprechend gekennzeichneten Überbauten Grundstücksflächen (Bereich "Blaues Haus") werden gemäß § 9, Abs. 3 BauGB auf eine entsprechende Mindesthöhe (über NN, bezogen auf die Fahrbahnmitte der Kurhausstraße) festgesetzt (siehe zulässige Schnittkoordinaten).

4. überbaubare GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2+4 BauGB)

4.1 Garagen u. Stellplätze sind allgemein nur innerhalb der festgesetzten Grundstücksflächen zulässig; außerdem, aber auch innerhalb der dafür speziell bezeichneten Fläche als GA (Garagen) und STP (Stellplätze) sowie in den Bereichen von vorgesetzten Fahrbahn nicht unterbrochen sind. Können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise auch Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

4.2 a) die Anzahl der für die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke erforderlichen Stellplätze oder Garagen nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. vorgesehenen gekennzeichneter Fläche, nachgewiesen werden kann

und

b) Form und Größe der Grundstücke eine solche Bandbreite aufweisen, daß die Bauvorhaben und Nutzungsmöglichkeiten nicht erschwert werden.

4.3 TIEFGARAGEN müssen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Fläche eine mindestens 0,60 m dicke Erdabdeckung erhalten, die eine Begrünung ermöglicht.

4.4 Sonstige NEBENANLAGEN (auch § 14 Abs. 1 BauNVO, die als Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO anzusehen sind, sind nur zulässig, wenn sie mindestens 3,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie, GEHSPEIFLÄCHE bzw. GARTENBEREICH aus Hofa bis zu 20 cm sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)

5.1 Anlieg der Kurhausstraße und im westlichen Teil der Kapellenstraße werden zur Aufnahme des öffentlichen Bauens wechselseitige Parkmöglichkeiten und Flächen für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt.

6.ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (nach §9 Abs. 1, Nr. 25 a+b BauGB)

6.1 Für die Anpflanzen von Bäumen in öffentlichen Straßenraum sind standortgerechte Gehölze gem. Pflanzliste zu verwenden.

6.2 Die im Plan dargestellten und bezeichneten Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

6.3 Anlieg der öffiln der Kurhausstraße verlassenen "Geh- und Radweg" sowie Anlieg der Straßen "Kapellenstraße" sind mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Für die Anpflanzung bzw. Ergänzen der Anpflanzung sind standortgerechte Gehölze gem. Pflanzliste zu verwenden.

6.4 In weiterer Konkretisierung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG festgesetzten Erhaltungsbestimmungen im gesamtcharakter Bereich "Blaues Haus" sind von Begins der Baumaßnahmen folgende Sicherungs- und Pflanzmaßnahmen einzuleiten:

a) In den Bereichen wo die Bebauung bis zum Baum reicht, ist der Stamm bis mindestens 2,0 m Höhe mit geeigneter Bretterverkleidung zu schützen.

b) Nach Abschluß der Sanierungs- und Pflegearbeiten (in Anlehnen des Landschaftsplanes Hofh vom 01.08.1987 aufgrund und beschlossen) sogr. Erhaltung des Bestandes ist jeder Baumverlust, der im Bereich der Grünanlage verloren ist, zu ersetzen.

c) Durch Festlegung eines exakten Planes für die Baustelleneinrichtung im Sinne/Detailes, der die Bereiche der Baukörper weder unterfahren, noch als Lagerfläche zur Verfügung stehen, noch als Zufahrt benutzt werden darf, bei der, so lat vor der Errichtung der Überbaus eine 50 cm starke Schutzschicht aus Lesematerial vor Kopf auffahren und nach Fertigstellung wieder zu entfernen, daß Bäume der Baum nicht betreten wird.
Dies gilt auch für die Festlegung der Arbeitsbereiche für Bagger und Lastkraftwagen Schwenkbereich Nicht in die Kronenbereiche einschneiden.

d) In Bereich der Baugruben und größen ist angestrichenen Wurzelwerk Zaksgewerk Wurzelausschneiden und beschnittergleich zu verzeigen. Bei Baugruben in Bereiche ist bei Bedarf ein Wurzelvorhang zu errichten, der ein Eindringen einzuhindern und zu unterbinden. Es ist sicherzustellen, daß nach Aushub der Baugruben die Keller sehr schnell wieder zu verfüllen sind. Es ist zu prüfen wieweit das hierzu Material verfüllt werden, um Verdichtungen im Schlitzwasserbereich zu vermeiden.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 118 Abs. 4 HBO i.V. mit der Verordnung über die Aufhebung von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 16.01.1977.

1. BAUGRUNDFESTSTELLUNGEN

Anzulassungsgrundsätze Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe müssen sich durch eines Vor- oder Rückspring der Fassade um mindestens 1,5 m herausheben.

2. DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Bei Doppelhäusern und gemeinsamer bezweckten müssen Höhen die gleiche Dachform und Dachneigung sowie eine hinsichtlich Material, Farbe und Farbe einheitliche Dachdeckung aufweisen.

In Bereich "Blaues Haus" (WA 1, WR 1+4); der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung von 35 - 40 Grad sind Dachgaupen zulässig, Dachneigung 30-35 Grad max. 35 Grad.
In den übrigen Baugebieten ist je nach Gestaltung im Plan auch eine Abweichen mit der entsprechend angepassten Dachneigung zulässig.
Bei Garagen kann die Dachneigung auf 20 Grad reduziert werden.

3. DACHGESTALTUNG

3.1 Bei DACHGEBÄUDEN im Bereich "Blaues Haus" (WA 1, WR 1+4) ist ausschließlich Schiefer, Kunstschiefer, Ziegel oder Betondachsteine in matten Farben zu verwenden.
Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Garagen kann außerdem eine Falzblechdeckung verwendet werden.
In übrigen Gebiet ist die Dachdeckung der Dachform anzupassen.

3.2 DACHGAUBEN und DACHEINSCHNITTE werden zugelassen. Die dürfen insgesamt nicht mehr als 1 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen Gaube und Dachlas ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Der Abstand zwischen Gaube und Giebel ist mindestens 1,50 m einzuhalten. Die Dachgaupen sind mit Schiefer zu decken.
Bei Klimatechnanlagen können die Geräten bis zur Außenwandflucht vorgezogen werden. Ohne Einstiefgeschlüpf ist von der Traufkante mindestens Aufbauwand/Zaubhaut als Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

3.3 Im Bereiche "Blaues Haus" (WA 1, WR 1-4) sind

a) Flachdächer (Dreipel) bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zugelassen

b) Der Dachpappe ist ohne Attika-Betonung und ohne Dachüberstand zulässig.

c) GAUBEN UND WERMKÜNEN:
Gaube muß mind. eine 3,0 m Breite sind von der Festsetzungen Ohne Gaube Dreiecke nicht betroffen.

4. FASSADENGESTALTUNG

Im Bereich "Blaues Haus" (WA 1, WR 1+4); der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung von 35 - 40 Grad sind Dachgaupen, Hauptgebäude und Garagen hell zu verputzen oder mit Zaksassenstein-Sichtmauerwerk auszuführen. Die Sockelflächen dürfen nicht Material und Farbe mit gewöhnlig von der Fassade abhebt.
Sichtbeton ist nur als Gliederungselement zulässig. Glasfl. Kunststoffverkleidungsflächen sind nicht zugelassen.

Die Balkone sind hell gestrichen, mit massiven Brüstungen und transparenten Geländern zugelassen. Balkone und Loggien müssen ohne Stützen in starken Farbtönen ausgeführt werden. Metallisch glänzende Fenster, Türen und Tore sind unzulässig.
Die Farbgebung der Fassaden, Fensterrahmen, Balkone sowie Fenster und Türen der umlaufenden Rahmung bedürfen genehmigung.

5. HÖHE UND GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN (§ 118 Abs.1 Nr. 3HBO)

5.1 In Bereich "Blaues Haus" (WA.1, WR 1-4) anlieg der Grenzen zu öffentlichen und zum öffentlichen Verkehrsflächen sind Zaunanlagen Drahtzaun bis 1,0 m Höhe mit lebenslaufenden Zaubhaubsteinen
Material: Dunkler Rechteckstab oder Stabzaunen.

Anlieg der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Drahtzäune bis 1,0 m Höhe in Kombination mit Hecken oder einzelnen Hinsichtpflanzung zulässig. Jägerzäune oder sonstige Fertigzäune sind nicht zulässig.

5.2 In inneren Parkbereich des "Blaues Hauses" sind Einfriedungen nicht zulässig, ausgenommen, daß der Parkbereiches gesamt einzäunt bleibt.

5.3 Für lockenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

6. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, WEGE-UND HOFFLÄCHEN

6.1 Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind wasserhaltige wasserdurchlässige Decken, Pflasterungen aus Betonsteine, Klinker und Betonsteinpflaster in rot, grau oder anthrazit zulässig. Bitumenbeläge sind unzulässig. Die befestigten Flächen sind in Material, Farbe und Form zu gliedern. Befestigte in zusammengrauer Farbgebung sind zulässig. Die Flächen sind mit Rasenfugen oder mit Rasenwaschpflaster Ausführungen und Anlagen der Bitumgrünen sind unzulässig. Der Mittelteil der Wege ist entweder mit Betonsteinstreifen oder mit Rasenstreifen auszuführen.

6.2 Befahbare Wohnwege und Zufahrten dürfen nur in der erforderlichen Breite jeweilig weden.

7. WERBEANLAGEN UND WARENautomaten

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind auf den Erdgeschoßbereich zu beschränken und dürfen nicht über die Traufkante hinaus ragen. Werbeanlagen an Dach oder Sockelbereich sind verboten oder Ausnahmeregelung. Dasselbe gilt auch für Warenautomaten.
Werbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

8. GRÜNORDNERISCHE GESTALTUNG DER GRÜNOTTÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

(§ 118 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

8.1 Die Befestigung der Freiflächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Es sind nur geeignetes Gelände- und Abtragungen gestattet, die den vorhandenen Bestandsstand nicht beeinträchtigen.

8.2 Mindestens 40 % der Grundstücksfreiflächen (§ 10 Abs. 1 HBO) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

8.3 Die Neu- und Ergänzungspflanzung im Bereich der Grundstücksfreiflächen sowie der Bepflanzung der Straßen und Wege sowie der des Geländes angrenzen Landschaftsbaus und im Bereich der grünflächigen Höhe Bodenbedeckende Sträucher. Es sind mindestens 2 Bäume je angefangene 500 qm Grundstücksfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestpflanzgröße: Bäume-Hochstämme 18/20 Stämmen- 3xverpf.
Die Pflanzung von Nadelgehölze darf 25 % der Heckenpflanzung nicht überschreiten.

8.4 Auf Erhaltung des hohen Wahrwertes ist bei allen Grundstücken im Falle einer baulichen Erweiterung je 100 qm Freifläche 1 laubstammiger, mittelkoniger Baum (auch Obstbäume möglich) zu pflanzen.

8.5 Mülltonnen sind mit einem Zaunes Sichtschutz und immergrüner Bepflanzung zu umgeben.

C Hinweise Hinweise

1. In Bereich des "Blauen Hauses", der im Bebauungsplan besonders gekennzeichnet ist, erfolgt die Bearbeitung der Bauanträgen entsprechend der Bewertungsmatrix des Denkmalschutzes. Es ist ein Antrag auf Teilnahme an der Teilung von Baugenehmigungen in diesem Bereich sicherzustellen.

2. Durch eine laufende Zahlliste aufzuzeichnen die Gestaltung sowie das städtischen Garten- und Friedhofsamtes ist in Bereich der Bauarbeiten und Erdbewegungen und Pflanzmaßnahmen sicherzustellen.

3. Bei Erteilung von Baugenehmigungen ist eine entsprechende Einbeziehung in Bereich der Bauarbeiten und Bauausführ