

# Kurstadt Bad Orb

## Bebauungsplan „Naturerlebniswelt / Wildpark / Wanderheim / Horstberg“

---

### Textliche Festsetzungen

Vorentwurf

**planungsbüro für städtebau**  
göringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC40041-P  
Bearbeitet: Dezember 2025

## **Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes**

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) in Verbindung mit der Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) werden folgende Festsetzungen getroffen:

#### **I.1. Öffentliche Grünfläche – Kur- und Heilwald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche ist als Kur- und Heilwaldfläche herzustellen, weiterzuentwickeln und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Die Grünfläche dient somit insbesondere einer naturbasierten Nutzung spezieller Indikationen im Rahmen der Gesundheitsförderung, Prävention und Rehabilitation.

Die zur therapeutischen Behandlung erforderlichen baulichen Anlagen dürfen in der nördlichen Grünfläche eine Grundfläche von 5.000 m<sup>2</sup> und in der südlichen Grünfläche eine Grundfläche von 1.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Dabei darf jede einzelne bauliche Anlage eine Fläche von 500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Bereiche mit Sitz- und Liegemöglichkeiten
- Erste-Hilfe-Stützpunkt(e)
- Schutz-/Lager- und Rettungshütten
- Sanitäranlagen
- Einrichtungen und Anlagen für sportliche Aktivitäten
- Kneipp-Infrastrukturen
- Maximal 15 Holzlagerplätze mit einer Höhe von max. 2,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche und einer Grundfläche von jeweils bis zu 500 m<sup>2</sup>, ausgenommen hiervon sind temporäre Holzpolterplätze.

sowie hierfür erforderlichen Erschließungsanlagen

Die maximale Höhe von Gebäuden darf 5 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Der vorhandene Bestand an Waldbäumen ist zu erhalten. Bei Ausfällen sind klimaresiliente und standortgerechte Baumarten aus Naturverjüngung nachzuziehen oder neu zu pflanzen.

Zum langfristigen Erhalt und zur Sicherung des Waldbestandes sind forstwirtschaftliche Pflegemaßnahmen erforderlich. So ist die Entnahme von Einzelbäumen und sukzessiv aufkommenden Gehölzbeständen zulässig.

Auch die jagdliche Nutzung ist innerhalb der Flächen zulässig.

Zulässig sind:

- Schutz- und Jagdhütten
- Hochsitze
- Verbissschutzzäune
- Anlage von Wildwiesen

Die flächenhafte Entnahme von Baumbeständen mit einer Grundfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> (Kahlschlag) ist unzulässig. Ausnahmen von dieser Flächenbegrenzung sind bei einem intensiven Schädlingsbefall zulässig.

## **I.2. Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als Wald festgesetzten Fläche sind nur bauliche Anlagen zulässig, die für die Bewirtschaftung und Pflege der Waldbestände sowie für die Ausübung der Jagd erforderlich sind. Weiterhin sind Schutzhütten sowie Holzlagerplätze zulässig.

## **I.3. Sondergebiet – Walderlebniswelt**

(§ 11 BauNVO)

Die Sondergebietsfläche – Walderlebniswelt dient ausschließlich der naturraumbezogenen Erholung und praxisnahen Umweltbildung. Die erforderlichen baulichen Anlagen dürfen eine Grundflächenzahl von 0,2 nicht überschreiten.

Zulässig sind:

- Empfangsgebäude
- Sanitäre Anlagen
- Gastronomiegebäude - Waldimbiss
- Multifunktionsgebäude für Ausstellungen und Aufenthalt
- Lagergebäude

Die Dachflächen der Gebäude sind extensiv zu begrünen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Die maximale Höhe der Gebäude darf 5 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Neben den Gebäuden sind innerhalb des Sondergebietes – Walderlebniswelt folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

- Spielplätze / Spielgeräte
- Bereiche mit Sitz- und Liegemöglichkeiten
- Aussichtsplattformen
- Wildgehege mit Wildschutzhütten
- Streichelzoo
- Schutz- und Rettungshütten
- Erste-Hilfe-Stützpunkt
- Sammelplätze

Sämtliche Wege- und Flächenbefestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen.

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist einer Versickerung zuzuführen.

Durchsichtverwehrende Zäune und Einfriedigungen sind unzulässig. Zäune mit einer Höhe von bis zu 2,5 m sind zulässig.

#### **I.5. Sondergebiet – Ausflugslokal, – Wanderheim**

(§ 11 BauNVO)

Die Sondergebietsflächen – Ausflugslokal bzw. – Wanderheim dienen ausschließlich der Errichtung und Nutzung von zweckgebundenen Gebäuden und Nebenanlagen insbesondere durch Schank- und Speisewirtschaften sowie für Beherbergungsbetriebe. Weiterhin sind Wohnungen für Betriebsinhaber und -leiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen der jeweiligen Sondergebietsfläche beträgt höchstens 0,3.

Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig.

#### **I.6. Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Waldkita**

(§ 5 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Gemeinbedarf dient ausschließlich der Errichtung eines Waldkindergartens.

Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen, das Aufstellen von Bauwagen und Umkleidecontainern sowie die Errichtung zweckgebundener baulicher Anlagen, die einer Kindergartennutzung unterliegen.

Die maximale Grundfläche für bauliche Anlagen darf 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Es ist nur 1 Vollgeschoss zulässig.

## **I.7. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)



### Waldentwicklung: Reiner Laubwald

Auf den sämtlich bereits geräumten Kahlf lächen ist eine Bestockungsumwandlung von Nadelwald zu Laubwald umzusetzen. Hierzu ist - soweit nicht bereits erfolgt - eine Pflanzung von Buche (*Fagus sylvatica*) mit ca. 4000 Stück je Hektar durchzuführen. Alternativ kann eine Eichelsaat (*Quercus robur*, *Quercus petraea*) mit ca. 5000 Stück je Hektar erfolgen. Sollte die Eichelsaat aufgrund von Saatausfällen nicht zu einer ausreichenden Dichte von Eichenjungwuchs führen, ist eine ergänzende Anpflanzung von Buchen durchzuführen.

Der Ablauf der natürlichen Sukzession mit Birke, Espe und Salweide ist zuzulassen. Um das Entstehen reiner Laubwaldbestände zu gewährleisten, ist eine fortlaufende Entfernung des aufkommenden Nadelholzjungwuchses durchzuführen.

Auf Dauer werden sich Buche und Eiche aufgrund ihrer Konkurrenzkraft gegen die Pionier-Baumarten durchsetzen.



### Waldentwicklung: Eichenmischwald

Die Fläche ist dauerhaft aus der forstlichen Nutzung herauszunehmen. Zur Erhöhung des Anteils an stehenden und liegendem Totholz sowie zur Erhöhung der Strukturvielfalt sind - soweit nicht bereits erfolgt - 10 Bäume zu ringeln und 10 Bäume zu fällen und im Bestand liegen zu lassen. Für die Maßnahmen sind die Baumarten Eiche und Kiefer zu etwa gleichen Anteilen auszuwählen.

Darüber hinaus sind - soweit nicht bereits erfolgt - die vorhandenen Fichten zu fällen und als Totholz im Bestand zu belassen. Wieder aufkommende Fichten sollen im Zuge der Maßnahme kontinuierlich entfernt werden. Sofern im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht randlich entlang der begrenzenden Waldwege Bäume oder Teile davon entfernt werden müssen, sind sie als Totholz in den Bestand zu legen und dort dem natürlichen Zerfall zu überlassen.



### Dauerhafter und vollständiger Nutzungsverzicht im Wald

Zur Erhöhung des naturschutzfachlich besonders hochwertigen Totholzanteils sollen - soweit nicht bereits erfolgt - gleichmäßig über die gesamte Fläche verteilt einzelne stärkere Bäume (8 Buchen, 4 Eichen und 4

Lärchen) geringelt (je die Hälfte) bzw. gefällt (ebenfalls je die Hälfte) und im Bestand stehen bzw. liegen gelassen und der natürlichen Zersetzung überlassen werden. Darüber hinaus sind in der Abteilung 44A und im südlichen Teil 45B - soweit nicht bereits erfolgt - je eine zusammenstehende Gruppe von 10 Bäumen zu fällen (je 5 Stück) und zu ringeln (je 5 Stück).

Als Strukturbereicherung (z.B. für die Wildkatze) sind - soweit nicht bereits erfolgt - geeignete Unterschlupfmöglichkeiten einzubringen bzw. zu gestalten (z.B. durch Einbringen von Fichtenkronen o.ä. Restholz aus der Forstwirtschaft).

Entfernung der im Bereich der Fläche vorhandenen Jagdhütte (einschließlich der in ihrem Umfeld vorhandenen Flächenbefestigungen und Ziergehölze) und Überlassen des Bereichs der natürlichen Sukzession.



Sicherung extensiv genutzter Wiesenflächen:

Innerhalb dieser Fläche ist die vorhandene Wiesenvegetation zu erhalten. Das Aufbringen von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Das im Rahmen von Pflegemaßnahmen anfallende Schnittgut ist von der Fläche abzuräumen.

## **II. KENNZEICHNUNG VON FLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN**

Im Plangebiet befinden sich Wasserschutzgebiete der Kurstadt Bad Orb nämlich das Trinkwasserschutzgebiet (Zone II, III, IIIA und IIIB) für die Kaiserbornquelle (WSG-ID: 435-002) sowie die Trinkwasserschutzgebiete (Zone I, II und III) für die Quellen im Orbtal (WSG-ID: 435-001).

Ebenfalls wird das Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) für die Spessartquelle von Hessenwasser (WSG-ID: 435-019) nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet befindet sich in der qualitativen Schutzzone III/2 des Heilquellenschutzgebietes Bad Orb (WSG-ID: 435-137) sowie in der quantitativen Schutzzone B des Heilquellenschutzgebietes Bad Orb (WSG-ID: 435-136).

## **III. HINWEISE UND VERMERKE**

### **1. Waldpflegekonzept**

Unter der Zielsetzung der präventiven und therapeutischen Nutzung der Öffentlichen Grünfläche - Kur- und Heilwald - ist zur Erhaltung und langfristigen

Stabilisierung der Waldbestände ein diesen Zielen in besonderer Weise dienendes Waldpflegekonzept zu erarbeiten.

Zur Koexistenz von Jagd- und Therapiezeiten innerhalb der „Öffentlichen Grünfläche - Kur- und Heilwald“ sind vertragliche Regelungen zwischen den Nutzergruppen abzuschließen.

## 2. Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege Hessen, zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

## **IV. RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018, GVBl. I S. 198