

Bekanntmachung der Satzung der Stadt Bad Orb zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Kernbereich Bad Orb“

Aufgrund des § 5 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318), in Verbindung mit dem § 142 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. den Absätzen 1 und 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb in ihrer Sitzung vom 05.05.2021 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festsetzung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert bzw. umgestaltet werden. Das insgesamt etwa 16,0 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 3 BauGB festgelegt und erhält die Bezeichnung

„Kernbereich Bad Orb“.

§ 2 Abgrenzung

(1) Das Sanierungsgebiet besteht aus den folgenden Flurstücken:

Gemarkung Orb

Flur 1, Flurstücke Nr.:

3/1, 3/2, 4/6, 4/7, 4/8, 5/2, 6/2, 7/1, 8, 9, 12 (teilweise), 13, 14/1, 14/2, 16, 17, 18, 19, 20, 21/2, 21/3, 25, 26/1, 28, 29/1, 37/6, 37/7, 37/8, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59/2, 61/1, 62/1, 63/1, 63/2, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 75/1, 76/1, 77/1, 77/2, 80, 81, 82, 83/1, 84/1, 85, 86, 88/1, 89/1, 94/1, 96/1, 98, 103/2, 104/1, 105/1, 106, 107, 108/2, 109/2, 111, 112, 113, 114/1, 114/2, 115, 116/1, 117, 118, 119, 122/2, 123, 124/1, 125/1, 129/1, 130/1, 132/1, 133/1, 135/1, 137/1, 139/2, 139/3, 140/1, 140/2, 142, 143/1, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168.

Flur 2, Flurstücke Nr.:

1 (teilweise), 2/3, 2/4, 3, 4/1, 4/2, 4/3 (teilweise), 5, 6/1, 8/1 (teilweise), 19, 20, 21, 22, 23, 24/1, 27/1, 27/2, 29, 31/1, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40/1, 40/2, 41/1, 41/2, 42, 43, 44, 45/1, 45/2, 47, 64/2, 65, 66, 67, 68, 69, 70.

Flur 3, Flurstücke Nr.:

3, 4, 5/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 7/1, 7/2, 7/4, 8/1, 9, 10/1, 14, 15, 16, 17/4, 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 18/5, 19/1, 19/2, 20/1, 20/2, 20/3, 22, 23, 24, 25, 26/1, 27/1, 28, 29, 30/11, 30/12, 30/5, 30/6, 30/7, 30/8, 31, 32, 33, 34/1, 34/2, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64/1, 65, 66, 67, 69/1, 69/2, 71/1, 73/1, 74, 75, 76, 77, 78/1, 78/2, 79, 80, 81, 82, 84/1, 85, 86, 87, 88, 89, 90/1, 90/3, 90/4, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101/2, 101/3, 101/4, 102/11, 102/12, 102/2, 102/13, 102/3, 102/14, 102/4, 102/15, 102/5, 102/6, 102/7, 102/9, 106, 107, 108, 109/1,

109/2, 110/1, 110/2, 111, 112, 113/3, 113/4, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132/1, 132/2, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140/3, 141, 142, 144/1, 145, 146, 147, 148, 150/1, 150/2, 151, 152, 154, 155/1, 157/1, 158/3, 158/4, 160/1, 161, 163, 164, 165, 167/1, 167/2, 168, 169, 171/2, 172/2, 173, 174/1, 174/2, 175/1, 175/2, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 184, 185, 186/2, 186/4, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198/1, 198/2, 199, 200, 201, 202/1, 202/2, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 232/1, 232/2, 233, 234, 235, 236, 237/1.

Flur 4, Flurstücke Nr.:

1/2, 1/3, 2/2, 3/1, 4/5, 5/1, 6/1, 7/1, 7/12, 7/13, 7/14, 7/4, 7/5, 7/7, 7/8, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18/1, 18/2, 19/3, 20, 21, 22/1, 22/15, 24/2, 24/4, 25, 26/1, 27, 28, 29, 30/1, 30/2, 30/4, 30/5, 31, 32, 33, 34/1, 35, 36, 37, 38, 39, 40/1, 40/2, 41, 42, 43, 44, 45, 46/1, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54/1, 54/2, 63, 64/2, 65, 66, 67, 69/2, 70/2, 82, 83, 84, 85, 89/3, 91/1, 92/2, 93/1, 93/6, 94, 95, 96, 97/2, 98/1, 99/1, 100/2, 102/1, 105/9, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120/1, 127, 128, 129/1, 130/1, 130/2, 130/3, 131/1, 131/2, 132, 133/1, 133/2, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140/1, 141, 142, 143, 144, 145, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156/1, 157/1, 161/2, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171/1, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200/1, 200/2, 201, 202, 203, 204, 206, 207, 210/1, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 222/1, 222/2, 223, 224/1, 225/1, 225/2, 226/1, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 234, 235, 236/1, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245/1, 246, 247/1, 247/2, 248/5, 249/1, 252/2, 254/2, 256/1, 257/1, 258, 259/2, 260/1, 260/2, 262/1, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 273/1, 274/1, 275, 276, 277/1, 278, 279, 280/1, 281, 282/1, 283, 284, 285/1, 285/2, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296/1, 297/1, 297/2, 301/1, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323/1, 324/1, 325/1, 327, 328, 329, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342/1, 343/2, 344/1, 346/1, 347/1, 348, 349/1, 350, 351, 352/1, 353/2, 354/2, 355/1, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362/1, 366/1, 367/1, 367/2, 370, 373, 374, 375, 376, 377, 378/1, 380/1, 381.

Flur 5, Flurstücke Nr.:

1/2, 2, 9, 10, 11/2, 12, 13, 14/1, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6, 14/7, 15, 16/1, 18/1, 18/2, 20/10, 20/12, 20/3, 20/14, 20/15, 20/5, 20/6, 20/9, 21/2, 21/3, 22, 23/1, 23/2, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30/3, 30/5, 32, 33/1, 33/2, 34, 35, 36, 37/1, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50/1, 50/2, 51, 52, 53, 54, 55/1, 56/1, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 66/1, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78/1, 81/1, 83/1, 84, 85/1, 85/2, 86, 87, 88/1, 88/2, 89/1, 90, 91, 92, 93, 94, 95.

Flur 6, Flurstücke Nr.:

5, 6 (teilweise), 7, 8/3 (teilweise), 11/1, 13, 78, 79, 80, 81, 96/1, 99, 100.

Flur 11, Flurstück Nr.:

5/4 (teilweise).

Flur 34, Flurstücke Nr.:

10/2, 10/4 (teilweise), 11/1, 11/3 (teilweise), 14 (teilweise), 216 (teilweise), 217, 219/3 (teilweise), 219/4, 220/2 (teilweise).

Flur 67, Flurstücke Nr.:

11, 181, 182.

Flur 68, Flurstücke Nr.:

1 (teilweise), 2 (teilweise), 3/1, 3/3, 4 (teilweise), 7/1 (teilweise), 8/5 (teilweise), 15, 19/1, 44, 53/1, 54/3, 54/4, 57, 58, 59, 60/1, 82, 85/7.

- (2) Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmerechtes (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden.

Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 Satz 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

- (3) Ein unmaßstäblicher Lageplan (Planunterlagen: Liegenschaftskarte Bad Orb, Stand: 2019), in dem der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, ist als Anlage beigefügt. Dieser Lageplan dient jedoch nur zur Erläuterung der Satzung. Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich allein aus der textlichen Beschreibung durch diese Satzung.

§ 3 Sanierungsverfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 4 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 S. 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.


Bad Orb, den 19.05.2021

Der Magistrat der Stadt Bad Orb

Gez. Roland Weiß
Bürgermeister

Stadt Bad Orb, Sanierungsgebiet "Kernbereich Bad Orb"



 Abgrenzung des Geltungsbereichs

1. Die Sanierungssatzung wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.
2. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt bzw. der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
3. Gemäß § 5 Abs. 4 der Hessischen Gemeindeordnung HGO kann ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der HGO enthalten oder aufgrund derselben erlassen worden sind, nach Ablauf von sechs Monaten seit der öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Stadt Bad Orb geltend gemacht wird. § 25 Abs. 6, § 63, § 74 und § 138 HGO bleiben unberührt.
4. Gemäß § 144 Abs. 1 und 2 BauGB bedürfen nachstehend aufgeführte Vorhaben und Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Stadt Bad Orb:
 - a) die im § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB),
 - b) Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB),
 - c) die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),
 - d) die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB im Zusammenhang steht (§ 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
 - e) ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der unter c) und d) genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene Rechtsgeschäft als genehmigt (§ 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),
 - f) die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (§ 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB),
 - g) die Teilung des Grundstückes (§ 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Die Sanierungssatzung sowie der Lageplan können während der allgemeinen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Bad Orb, Frankfurter Straße 2, 63619 Bad Orb von jedermann eingesehen werden.

Bad Orb, den 19.05.2021

Der Magistrat der Stadt Bad Orb

Gez. Roland Weiß
Bürgermeister