

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457), Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 618), Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2015 (GVBl. S. 338).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2.1.1		Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
1.2.1.2		Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
1.2.1.3		Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: Kurgebiet
1.2.1.4		Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: Konzerthalle
1.2.1.5		Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, Zweckbestimmung: Toskana-Therme
1.2.2		Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
1.2.2.1		hier: Öffentliche Verwaltung, Tourist-Information
1.2.2.2		hier: Kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
1.2.3		Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
1.2.3.1		Straßenverkehrsfläche
1.2.3.2		Straßenbegrenzungslinie
1.2.3.3		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
1.2.3.3.1		Zweckbestimmung: Fußweg
1.2.3.3.2		Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
1.2.4		Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
1.2.4.1		Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Parkanlage
1.2.4.2		Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Veranstaltungs- und Kurpark
1.2.4.3		Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Veranstaltungs- und Kurpark, vgl. textliche Festsetzung 2.3
1.2.5		Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
1.2.5.1		Wasserfläche
1.2.5.2		hier: Bachparzelle, Teich
1.2.5.2		Überschwemmungsgebiet
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
1.2.6.1		Erhalt von Laubbäumen
1.2.6.2		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern
1.2.7		Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
1.2.7.1		hier: Flora Fauna Habitat-Gebiet, Natura 2000
1.2.8		Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)
1.2.8.1		Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
1.2.8.2		Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
1.2.9		Sonstige Planzeichen
1.2.9.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.9.2		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
1.2.10		Sonstige Darstellungen
1.2.10.1		Gebäude (Bestand)
1.2.10.2		Vermaflung (verbindlich)
1.2.10.3		Grenze der angrenzenden Bebauungspläne

2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

2.0 Vorliegend handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher im Übrigen nach § 34 BauGB.

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO gilt:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zulässig.

Für das Sondergebiet Zweckbestimmung Kurgebiet gilt

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet vorwiegend der Gästebeherbergung und Einrichtungen des Kurbetriebes. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen, etc.)
2. Einrichtungen des Kurbetriebes und Kliniken
3. Behinderten- und Pflegeeinrichtungen
4. Anlagen für gesundheitliche Zwecke
5. Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens
6. Schank- und Speisewirtschaften
7. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
8. Wohngebäude mit nicht mehr als 8 Wohnungen
9. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Ausnahmsweise können nur zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Geschäftsgebäude
3. Wohngebäude mit mehr als 9 Wohnungen

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten jeglicher Art.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gilt für die Grünfläche Zweckbestimmung Veranstaltungs- und Kurpark mit der lfd. Nummer 1: Zulässig ist das Errichten von Veranstaltungs- und Messezelten.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gilt:
Die in den öffentlichen Straßenräumen vorhandenen Baumalleen sind zu erhalten. Sofern einzelne Bäume abgängig sind, ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.

3 Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

3.1 Das Plangebiet liegt in der qualitativen Heilquellenschutzzone III/1 und II. Die hierfür geltenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

3.2 Das Plangebiet liegt in der quantitativen Heilquellenschutzzone I. Die hierfür geltenden Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

3.3 Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des künftigen Überschwemmungsgebietes der Orb. Die Regelungen des § 14 Hessisches Wassergesetz sind entsprechend zu beachten.

3.4 Der Geltungsbereich befindet sich teilweise innerhalb des zu den Natura-2000-Gebieten gehörenden Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nr. 5722-305 „Klingbach, Orb und Haselbach bei Bad Orb“.

3.5 Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik.

4 Hinweise

4.1 Gemäß § 20 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Stadtverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 20 HDSchG wird verwiesen.

4.2 Gemäß § 55 WHG gilt:
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.

4.3 Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gilt:
Die Flurstücke 17/9, 55/3, 55/7 und 55/8 sind über einen öffentlichen Vertrag als Ausgleichsmaßnahme gebunden.

4.4 Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwendung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstigen Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.12.2002 (bzw. in der aktuellen Fassung) zu beachten und anzuwenden.

4.5 Beachtung der im Umweltbericht bzw. im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsvorschläge und vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf nachfolgende Einzelvorhaben.

4.6 Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 12.09.2006

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 30.10.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 17.10.2009
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.10.2009 bis einschließlich 20.11.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 21.07.2012
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 31.08.2012

Die erneute 2. (eingeschränkte) Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bis 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 14.02.2015
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.02.2015 bis einschließlich 24.03.2015

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am

Die Bekanntmachungen erfolgten im Amtsblatt der Stadt Bad Orb.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bad Orb, den _____

Bürgermeisterin

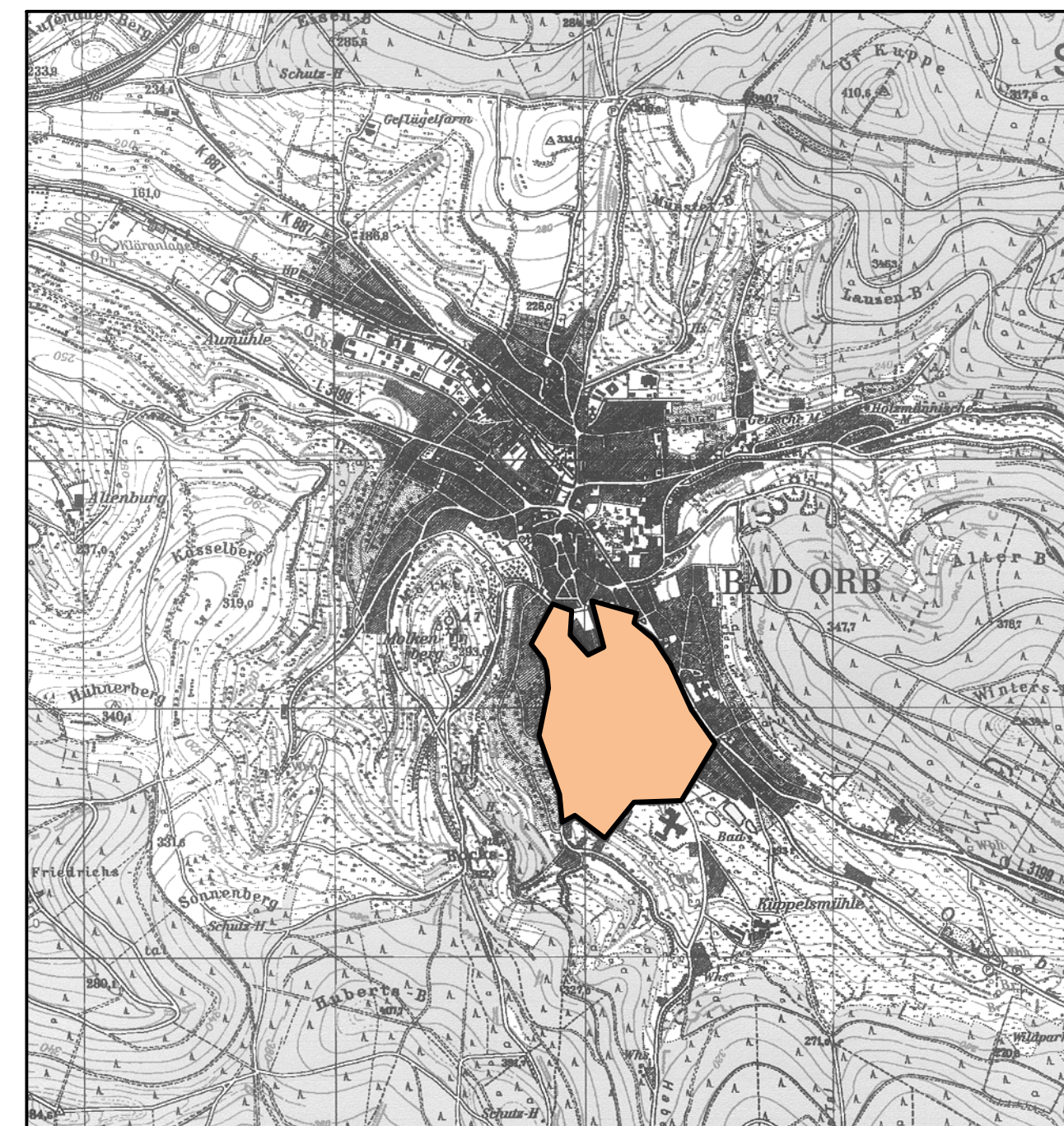
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Bad Orb, den _____

Bürgermeisterin

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



	Planungsamt Bad Orb, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30	Stand: 11/05 / 09.07.07
	Kurstadt Bad Orb, Kernstadt	30.09.09 / 12.07.10
Einfacher Bebauungsplan "Kurpark"	11.04.14 / 28.05.14	07.10.14 / 17.02.15
Satzung	17.02.2016	Bearb.: Wolf
Teilplan 2		CAD: Schn./Roefl./Beil
		Maßstab: 1 : 1.000