

## 2 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

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

2.1 **Für das Sondergebiet 1 und 2 mit der 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.

2.2 **Für das Sondergebiet 3 mit der Zweckbestimmung Hotel gilt:**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung von Tagungs- und Kongresshotels. Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Tagungs- und Kongresshotel
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels, Pensionen, Ferienwohnungen, etc.)
3. Einrichtungen des Kurbetriebes und Kliniken
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. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter

**Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB:**

2.3 Eingriffsminimierende Maßnahmen in den Boden- und Wasserhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

2.3.1 Im Plangebiet sind Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster, etc.). Ausnahme: Bei erforderlichen behindertengerechten Ausbau von Zuwegungen, Hofflächen und Wegen.

**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:**

2.4 Es gilt je 4 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum gemäß Artenliste 2.6 zu pflanzen. Stellplätze mit mehr als 500m<sup>2</sup> befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde und flächenüberdeckende Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen.

2.5 Bei Anpflanzungen gilt es einheimische standortgerechte Laubsträucher und Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen. Artenliste siehe 2.6.

2.6 Artenauswahl des Pflanzgutes und Grenzabstände:

### Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

sowie bewährte Obstbaumsorten

### Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Virburnum opulus	-	Gew. Schneeball
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Sambucus nigra	-	Schw. Holunder

### 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. Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

## 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 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.

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

4.5 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 HGO).

## 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

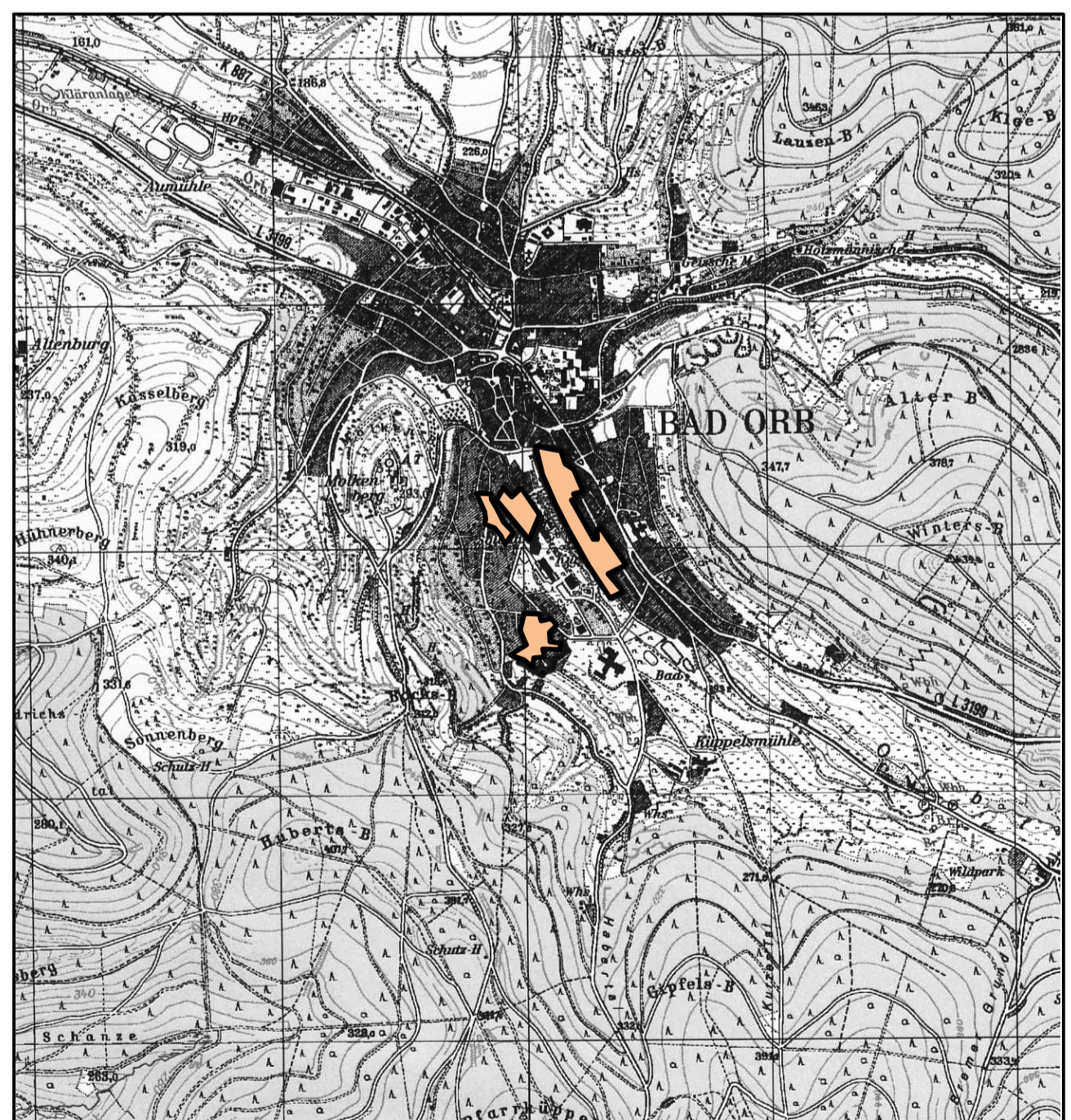
## Rechtskraftvermerk:

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

Bad Orb, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Halger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Kurstadt Bad Orb, Kernstadt

Qualifizierter Bebauungsplan "Kurpark"

Satzung

Teilplan 4

Stand: 28.05.2014

07.10.2014

17.02.2015

17.02.2016

Bearb.: Wolf

CAD: Schneider, Beil

Maßstab: 1 : 1.000