Textliche Festsetzungen

dezum Bebauungsplan "Langenacker" der Kurstadt Bad Orb

TEIL A: GRÜNORDNUNG

1. Lage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO)

Für die Höhenlage der baulichen Anlagen ist das naturgegebene Gelände maßgebend. Maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen ist gemäß Ziffer 6 'BAULICHE ORDNUNG' zu beachten.

2. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 (1) Ziffer 26 BauGB)

Baim Bau der Erschließungsanlagen entstehende Böschungen sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den privaten Baugrundstücken zu dulden bzw. zu verziehen.

Mit der Festlegung der Oberkante Erdgeschoß - Fußbodenhöhe werden die notwendigen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gering gehalten. Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen nicht höher als 1,60 m gegenüber dem gewachsenen Boden sein. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sollten höhere Abstützungen notwendig werden, sind die Mauern versetzt im Abstand von 1,05-1,50 m anzulegen und entsprechend zu bepflanzen.

Material:
Naturstein, Holz, Beton mit Brettschalung, Stuttgarter Mauerscheiben (L-Steine)

Böschungen dürfen eine maximale Neigung von 1:2 - bei abgerundetem Böschungskopf und mindestens 0,60 m breit ausgezogenem Böschungsfuß - nicht unterschreiten. Die Terrassenaufschüttung muß der Größe des Grundstückes entsprechen und soll fließend in das gegebene Gelände übergehen. Bodenmodellierungen sind aus dem gewachsenen Bodenprofil zu entwickeln und sollen natürlich wirken.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und Geländesockel sind mit Gehölzen und Bäumen (siehe Pflanzenliste) zu begrünen.
3. Vorgärten und nichtbauliche Grundstücksnutzung (§ 9 (1) Ziffer 10 und 25 BauGB)

3.1 Die Flächen vor der vorderen Baugrenze (Vorgärten) sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Einzelbäumen und einheimischen Gehölzgruppen (siehe Pflanzenliste) zu gestalten und in diesem Zustand dauernd zu unterhalten.

Ausgenommen sind Flächen für Zugänge, Zufahrten und Flächen, auf denen Garagen oder Stellplätze zulässig sind.

3.2 Im Bereich der Vorgärten sind Nutzgärten nicht zulässig.

Die Vorgärten sind offen zu gestalten, das heißt Einfriedungen werden auf die Bauflucht zurückgenommen,
- naturgebeizte Holzzaune 0,80 m hoch

Sonstige Einfriedungen zur Straße oder Gehwegseite
- Drahtzaun oder Spanndraht 1,00-1,25 m hoch ohne Betonpfosten
- freie Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzenliste).

3.3 Innerhalb einer Hausgruppe ist die Baugestaltung für Einfriedungen, Garagen, Tore, Einfahrten, Zugänge, Stützmauern, Vordächer, Sichtschutzwände in Arte, Maß und Materialien aufeinander abzustimmen.

3.4 Als Bestandteil der Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

4. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Ziffer 25a und 25b BauGB)

4.1 In den Vorgartenbereichen ist je Grundstück mindestens ein Hausbaum 1. oder 2. Ordnung (siehe Pflanzenliste) zu pflanzen, der Standort ist mit der Baugenehmigung festzulegen. Entlang der Erschließungsstraßen 'B' und 'C' ist je 10 m ein Laubbbaum zu pflanzen und zu erhalten.

4.2 Insgesamt ist je 200 m² Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück ein Baum (Hochstamm) gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

Vorhandene Bäume, die bei der Bebauung der Grundstücke erhalten werden können, werden auf das Pflanzgebot angerechnet.
4.3 Die gemäß Pflanzgebot und Pflanzenliste zu pflanzenden Bäume können abweichend von den Vorschriften des § 38 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes mindestens 2,00 m von der Grundstücks grenze entfernt eingesetzt werden. § 40 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes findet keine Anwendung.

Auf § 178 BauGB wird ausdrücklich verwiesen (Pflanzgebot).

4.4 Die vorhandenen Baum- und Strauchgruppen und Obstgehölze am offenen Entwässerungsgraben und entlang der Westgrenze des Planungsgebietes sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu sichern.

Zusatzpflanzungen sind auf einer Gesamtbreite von 10,00 m erforderlich (siehe Pflanzenliste). Diese Flächen sind als öffentliche Parzellen zu widmen. Die Pflege- und Unterhaltungspflicht obliegt der Stadt Bad Orb.

4.5 An der Nordgrenze zur Fuldaer Straße (K 887) ist die Lärmschutzwand zur K 887 hin mit Knöterich zu bepflanzen. Die Pflanzungsmaßnahme erfolgt durch die Stadt Bad Orb, die Unterhaltung und Pflege der nördlichen Wandhälfe obliegt der Stadt.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Lärm (Eisenbahn, Schießanlage) und Geruchsimmissionen (Viehhaltung) sind mittels eines 3-15 m breiten Schutzstreifens gemäß Pflanzenliste mit Bäumen und Sträuchern sicherzustellen (öffentliche Grünflächen im Süden des Plangebietes bzw. öffentlicher Kinderspielplatz).

4.7 Der geplante Kinderspielplatz ist in den Randbereichen mit einer mindestens 3,00 m breiten Schutzpflanzung gemäß Pflanzenliste gegen die angrenzenden Baugrundstücke einzugrünen.


5. Unterhaltung (§ 9, Abs. 1, Nr. 25 und § 9, Abs. 6 BauGB, § 8, Abs. 2 BNatSchG)

5.1 Der gesamte Baumbestand sowie die erstellte Neupflanzung sind in ihrem Bestand dauernd zu unterhalten und zu pflegen.
5.2 Die Baumpflanzungen und Solitärgehölze dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Hierzu ist die Genehmigung der zuständigen Landespflegebehörde einzuholen.

6. Entsorgung

Mülltonnenabstellplätze sind im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude, der Garage oder der Stützmauer zu lösen.

Glascontainer und Kompostcontainer sind seitens der Stadt bereitzustellen. Altpapiersammlungen sind regelmäßig durchzuführen.

7. Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Sämtlicher auf dem Grundstück befindlicher Mutterboden ist bei Baumaßnahmen zu sichern. Überdeckung des Mutterbodens mit sterilem Erdreich ist untersagt.

Von den Baufeldflächen abgeschobener Mutterboden ist bis zur Wiederverwendung auf Mieten von höchstens 3,00 m Breite und einer Höhe bis 1,30 m aufzusetzen (vgl. VOB 1986, DIN 18320, Abschnitt 3.312).

8. Naturschutz und Landschaftspflege (§ 6 BNatSchG in Verb. mit § 4 HeNatG)

Für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird für die Stadt Bad Orb der übergreifende Landschaftsplan auf Gemeindeebene gefordert, der in die jeweiligen Bauleit-/Bebauungspläne zu integrieren ist.

8.1 Bestand

- Heutige potentielle natürliche Vegetation
  Auf dem anstehenden lehmigen Sand- und Sandschluffboden würde sich ohne menschlichen Einfluß ein Hainsimsen-Buchenwald mit Beimischungen der Baumarten der natürlichen Waldgesellschaften (Eberesche, Eiche) entwickeln.
- Reale Vegetation

8.2 Bewertung


Die überplante Fläche ist nicht als 'ökologisch wertvoll' einzustufen.


8.3 Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

8.3.1 Eingriffe

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 7 ha, davon sind ca. 1 ha für Erschließungsstraßen und Parkplätze geplant.

Durch den Bebauungsplan werden folglich ca. 6 ha Bruttobauland der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet zugeführt.

Unter voller Ausnutzung der GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 wird gegenüber notwendiger Ausgleichsmaßnahmen

\[
\begin{align*}
60.000 \text{ m}^2 \times 0,3 &= 18.000 \text{ m}^2 \text{ Nettobauland} \\
+ 10.000 \text{ m}^2 \text{ Erschließungsfläche} \\
\text{eine versiegelte Fläche von} \quad 28.000 \text{ m}^2 \text{ zugrundegelegt}
\end{align*}
\]
Unter Berücksichtigung der sogenannten Biowerte und der Aufwertung von derzeitigen Brach- und Ackerflächen (Biowert 0,2) zu artenreichem Grünland durch Pflanzgebote und Hausgärten-Begrünung (Biowert 0,6) ergibt sich aus der hierfür anwendbaren Formel ($F = \text{Fläche in } m^2$):

$$F_{\text{Ersatz}} = \frac{F_{\text{versiegelte Fläche}} \times \text{Wert der Fläche vor dem Eingriff}}{(\text{Wert der } F_{\text{Ersatz}} \text{ 2-3 Jahre nach Abschluß der Maßnahme}) - \text{Wert der } F_{\text{Ersatz vor Aufwertung}})}$$

$$F_{\text{Ersatz}} = \frac{28.000 \text{ m}^2 \times 0,2}{(0,6) - (0,2)} = 5.600 = 14.000 \text{ m}^2$$

als notwendige Ersatzfläche.

8.3.2 Geplante und zu erhaltende Ersatzflächen innerhalb des Planungsbereiches

Westlicher Heckenzug ca. 2.800 m²

Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen im Norden und Süden ca. 2.000 m²

Grünfläche im Südosten mit Spielplatz und Regenrückhaltebecken ca. 2.800 m²

Straßenbegleitgrün (angenommener Kronendurchmesser 3 m) ca. 700 m² ca. 8.300 m²

Somit sind unter Außerachtlassung der privaten Pflanzgebote und Gartenflächen als interne Ausgleichsflächen ca. 8.300 m² für Eingriffe in Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere Empfehlungen:

- Begrünung und Abpflanzung des Kinderspielplatzes, auch mit großkronigen Linden, Eichen, Kastanien oder Ahorn.
- Straßenbegleitgrün, Gehwegbegleitgrün evtl. in Form von durchgehenden Pflanzstreifen.
- Freie Gehölzpflanzungen in den Hausgärten (Grenzbepflanzungen).
- Zusätzliche Begrünung im privaten Bereich, vor allem
  * der Fassaden
  * von Flachdächern
  * Pkw-Stellplätzen und Einfahrten (Rasengittersteine, Schotterrasen)
- Reduzierung versiegelter Flächen
  * öffentliche Parkplätze (Schotter, Rasengittersteine)
  * Straßen (Verbundpflaster etc.)
  * Wege (wassergebundene Decken)
  * private Zufahrten nur als Plattenstreifen

8.3.3 Empfehlungen für Ersatzflächen außerhalb des Planungsbereiches

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsprechend Punkt 8.3.1 \( (F_{\text{Ersatz}} = 14.000 \text{ m}^2) \) und 8.3.2 \( (8.300 \text{ m}^2) \) belegt noch eine zusätzlichen Ausgleichsflächenbedarf von ca. 5.700 m², welcher nur außerhalb des Planungsbereiches realisierbar ist.

Im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme durch das Baugebiet 'Langenacker' wurden seitens der Stadt Bad Orb auf Gemarkungsgebiet 2 Teiche mit naturnaher Bepflanzung im 'Eschenkar' bereits angelegt.

Weitere Empfehlungen:

- Baumpflanzungen an der K 887, z. B. Linde, Ahorn, Baumhasel
- Aufforstung von Überschwemmungsgebieten oder Grenzertragsflächen
- Feldgehölzinseln

Aufgestellt: im Februar 1990
ergänzt im September 1990
ergänzt im November 1993

Schm-Jä
## Pflanzenliste

### A. in Mitteleuropa einheimische Bäume 1., 2. und 3. Ordnung

<table>
<thead>
<tr>
<th>Botanischer Name</th>
<th>Deutscher Name</th>
<th>Mindestgrößen bei Neupflanzung (2 x verpflanzt)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Acer campestre</strong></td>
<td>Feldahorn</td>
<td>Hei 100-125</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Acer platanoides</strong></td>
<td>Spitzahorn</td>
<td>H, StU 12-14</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Acer pseudoplatanus</strong></td>
<td>Bergahorn</td>
<td>H, StU 12-14</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Betula spec.</strong></td>
<td>Birke</td>
<td>H, StU 10-12</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Carpinus betulus</strong></td>
<td>Hainbuche</td>
<td>Hei 100-125</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Fagus sylvatica</strong></td>
<td>Rotbuche</td>
<td>Hei 125-150</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Fraxinus spec.</strong></td>
<td>Esche</td>
<td>H, StU 12-14</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Malus sylvestris</strong></td>
<td>Wildapfel</td>
<td>Str. 100-150</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Prunus avium</strong></td>
<td>Vogelkirsche</td>
<td>Hei 150-200</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Prunus domestica</strong></td>
<td>Pflaume</td>
<td>Str. 100-150</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Pyrus pyraster</strong></td>
<td>Wildbirne</td>
<td>Str. 100-150</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Quercus petraea</strong></td>
<td>Traubeneiche</td>
<td>Hei 150-200</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Quercus robur</strong></td>
<td>Stieleiche</td>
<td>Hei 125-150</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Sorbus aria</strong></td>
<td>Gem. Mehleber</td>
<td>H, StU 10-12</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Sorbus aucuparia</strong></td>
<td>Eberesche</td>
<td>Hei 200-250</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Taxus baccata</strong></td>
<td>Eibe</td>
<td>B 60-80</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Tilia platyphyllos</strong></td>
<td>Sommerlinde</td>
<td>H, StU 12-14</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Tilia cordata</strong></td>
<td>Winterlinde</td>
<td>H, StU 12-14</td>
</tr>
</tbody>
</table>

### B. in Mitteleuropa einheimische Sträucher

<table>
<thead>
<tr>
<th>Botanischer Name</th>
<th>Deutscher Name</th>
<th>Mindestgrößen bei Neupflanzung (2 x verpflanzt)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>Cornus mas</strong></td>
<td>Kornelkirsche</td>
<td>Str. 60-100</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Cornus sanguinea</strong></td>
<td>Bluthartriegel</td>
<td>Str. 60-100</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Corylus avellana</strong></td>
<td>Hasel</td>
<td>Str. 60-100</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Euonymus europaeus</strong></td>
<td>Pfaffenhütchen</td>
<td>Str. 60-100</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Ligustrum vulgare</strong></td>
<td>Liguster</td>
<td>B 7-7 Tr. 60-100</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Lonicera xylosteum</strong></td>
<td>Gem. Heckenkirsche</td>
<td>Str. 60-100</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Prunus padus</strong></td>
<td>Traubenkirsche</td>
<td>Str. 60-100</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Rosa rugosa</strong></td>
<td>Apfelrose</td>
<td>Str. 60-100</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Rubus fruticosus</strong></td>
<td>Wildbrombeere</td>
<td>A 60-100</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Salix spec.</strong></td>
<td>Weide</td>
<td>Str. 100-150</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Sambucus nigra</strong></td>
<td>Schwarzer Holunder</td>
<td>Str. 100-150</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Sambucus racemosa</strong></td>
<td>Traubenholunder</td>
<td>Str. 100-150</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Viburnum lantana</strong></td>
<td>Wolliger Schneeball</td>
<td>Str. 60-100</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Viburnum opulus</strong></td>
<td>Gew. Schneeball</td>
<td>Str. 60-100</td>
</tr>
</tbody>
</table>

**Abkürzungen zu Beschaffenheitsangaben:**

- **A** = Ausläufer
- **B** = Busch
- **H** = Hochstamm
- **Hei** = Heister
- **Str.** = Strauch
- **StU** = Stammumfang (cm)
- **100-125** = Höhe/Breite in cm