

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Langenacker" der Kurstadt Bad Orb

TEIL B: 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)

Beim 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 Abstützung 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, Boden-deckern, 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 Holzzäune 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, Gara-gen, Tore, Einfahrten, Zugänge, Stützmauern, Vordächer, Sichtschutzwände in Arte, Maß und Materialien aufeinander abzustimmen.

3.4 Als Bestandteil der Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan ein-zureichen.

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 Laubbaum 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 Grundstücksgrenze 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 Wandhälfte 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 Grünfläche 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.

Giftige oder gefährliche Bepflanzungen sind unzulässig. Auf den Erlaß des HMdI vom 6. Juni 1983, Az. VA 4-64c-26-2/82 (StAnz. S. 1367, 1703) wird verwiesen.

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 Bauflächen 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 Gesamtmarkungsebene 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

Durch landwirtschaftliche Intensivnutzung sind im Planungsgebiet nur noch abgängige Obstbäume vorhanden. Am Westrand finden sich Holunder-, Brombeere-, Traubenkirschenbüsche mit Baumgruppen von Stieleiche und Weide als begleitende Vegetation eines offenen, jahreszeitlich unterschiedlich wasserführenden Entwässerungsgraben.

8.2 Bewertung

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Pflanzenarten, die der 'Roten Liste' zuzurechnen sind, sind nicht vorhanden. Ebenso kann nicht von einer wertvollen Fauna gesprochen werden, da die naturnahen Lebensräume im landwirtschaftlich genutzten Gebiet ausgeräumt sind. Nur im westlichen Grenzbereich sind erhaltenswerte Baum- und Strauchgehölze vorhanden, der Entwässerungsgraben dient gleichzeitig der Krötenwanderung. Dieser Bereich ist deshalb durch Pflanzungen zu ergänzen und zu schützen.

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

Die Inanspruchnahme als 'Allgemeines Wohngebiet' ist deshalb gegeben, erfordert jedoch eine intensive Durchgrünung des Baugebietes sowie der Randbereiche als Übergang in die freie Landschaft. Eine Erweiterung der Siedlungsfläche nach Westen ist ausgeschlossen (siehe Regionaler Raumordnungsplan Südhessen).

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

60.000 m ² x 0,3	= 18.000 m ² Nettobauland
	+ <u>10.000 m²</u> Erschließungsfläche
eine versiegelte Fläche von	<u>28.000 m²</u> zugrundegelegt

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 ($F = \text{Fläche in m}^2$):

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

$$F_{\text{Ersatz}} = \frac{28.000 \text{ m}^2 \times 0,2}{(0,6) - (0,2)} = \frac{5.600}{0,4} = \underline{\underline{14.000 \text{ m}^2}}$$

als notwendige Ersatzfläche.

8.3.2 Geplante und zu erhaltende Ersatzflächen innerhalb des Planungsbereiches

Westlicher Heckenzug	ca. 2.800 m ²
Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen im Norden und Süden	ca. 2.000 m ²
Grünfläche im Südosten mit Spielplatz und Regenrückhaltebecken	ca. 2.800 m ²
Straßenbegleitgrün (angenommener Kronendurchmesser 3 m)	ca. <u>700 m²</u>
	<u>ca. 8.300 m²</u>

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
- Einrichtungen zum Auffangen von Oberflächen-/Regenwasser, z. B. durch einen natürlich gestalteten, mäandrierenden Bachlauf entlang der Straße 'B', welcher Oberflächenwasser (auch Dachentwässerungen) als Vorfluter sammelt und einem Regenrückhaltebecken mit entsprechender Vegetation in der Südostecke des Geltungsbereiches zuführt.

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 m^2) belegt noch einen zusätzlichen Ausgleichsflächenbedarf von ca. 5.700 m^2 , welcher nur außerhalb des Planungsbereiches realisierbar ist.

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

Weitere Empfehlungen:

- Ergänzung des Ufersaumes der Orb mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen, wie z. B. Schwarzerle, Bruchweide, Feldahorn, Hainbuche, Traubenkirsche, Wasserschneeball, Hartriegel, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen.
- 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

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

B. in Mitteleuropa einheimische Sträucher

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

Abkürzungen zu Beschaffenheitsangaben:

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