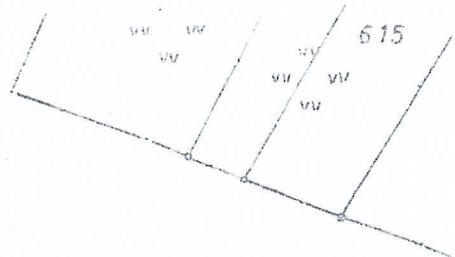


# BEBAUUNGSPLAN

## STADT BAD ORB

STADTTEIL: OBERE AUE (GEWERBE GEBIET)

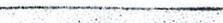
MAIN - KINZIG - KREIS



MASSTAB 1:1000

## ZEICHNERKLÄRUNG :

Die einzelnen zeichnerischen Darstellungen im Plan gemäß der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 ( BGBl. I Nr. 4 ) haben folgende rechtliche Bedeutung :

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
2.  Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher baulicher Nutzung
3.  Gewerbegebiet, bis zweigeschossig, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 1,6
4.  Dorfgebiet, bis zweigeschossig, offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8
5.  Baugrenzen - Die Baugrenze für Garagen beträgt generell 5,0 m
6.  Fläche für den Gemeinbedarf ( Feuerwehr )
7.  Grünflächen  Schutzstreifen mit Bepflanzung  Dauerkleingärten
8.  Umgrenzung der Schutzzonen des Heilquellenschutzgebietes qualitativer Art
9.  Strassenverkehrsflächen
10.  Wasserflächen
11.  Hauptversorgungsleitungen

## 12. Textliche Festsetzungen :

- 1.) Garagen und Stellplätze ( § 9 (1) 4 BBauG )
  - 1.1 Kleingaragen und überdachte Stellplätze sind an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
  - 1.2 Nicht überdachte Stellplätze sind nach Maßgabe der Nr.2.1 auch vor der vorderen Baugrenze zulässig.
- 2.) Vorgärten : ( § 9 (1) 25 BBauG )
  - 2.1 Die Flächen zwischen der Straßen- und der vorderen Baugrenze ( Vorgärten ) sind, soweit sie nicht für Stellplätze nach Nr. 1.2 oder für den Zugang oder die Zufahrt zum Baugrundstück in Anspruch genommen werden, mindestens aber 1/5 dieser Fläche als Rasenfläche anzulegen und dauernd zu unterhalten.
  - 2.2 Grundstücke, die ausschließlich zu Lagerzwecken genutzt werden, sind entlang der festgesetzten vorderen Baugrenze, mit Ausnahme des Zugangs und der Zufahrt zum Baugrundstück, mit einer Hecke abzapflanzen. Zufahrt und Zugang dürfen insgesamt nicht breiter als 6,0 m je Baugrundstück sein.
  - 2.3 Die Flächen vor der vorderen Baugrenze ( Nr.2.1 und 2.2 ) können auch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Für alle Baumarten werden die in § 38 des Hessischen Nachbarrechtsgesetzes festgelegten Grenzabstände auf 1,0 m festgelegt. § 40 dieses Gesetzes findet keine Anwendung.
- 3.) Bepflanzungsbindungen
  - 3.1 Für je 500 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Hochstamm) mit mindestens 5 cm Stammdurchmesser auf dem Baugrundstück zu pflanzen und in seinem Bestand dauernd zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens während der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Der Stammdurchmesser nach Satz 1 ist in 1,0 m Höhe zu messen.
  - 3.2 Bäume, die nach 3.1 auf den Baugrundstücken zu pflanzen sind, können abweichend von den Vorschriften des § 38 des Hess. Nachbarrechtsgesetzes im Abstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze gepflanzt werden. § 40 dieses Gesetzes findet keine Anwendung.
  - 3.3 Bestehende Bäume auf den Baugrundstücken sind, sofern sie die bauliche Nutzung nicht hindern, zu erhalten. Ihr Bestand ist bei der Feststellung der Pflanzpflicht nach 3.1 zu berücksichtigen.
  - 3.4 Bepflanzungsanordnung für den Schutzstreifen entlang der Bad Orber Kleinbahn zu Ziffer 7.
    1. In der Mitte des Schutzstreifens sind im Abstand von jeweils 15 m Eichen und Ahorne in gleichmäßigem Wechsel zu pflanzen.
    2. Die Bäume nach Nr.1 sind mit Pappeln und Erlen in einem Abstand von 6,0 m <sup>um-</sup> zu pflanzen.
    3. Die Bäume zu 1. und 2. sind mit Sträuchern wie Haselnuß, Hainbuche, Amelanchier (Felsenbirne) zu umpflanzen. Der Abstand zu den Bäumen zu Nr.1 und 2. beträgt mindestens 3,0 m.
    4. Es können Gehölzgruppen für die Bäume und Sträucher nach 1. - 3. gebildet werden, die jeweils 40 m Länge haben und sich dann mit einer 20 m langen Fichtengruppe abwechseln. Die Fichten müssen zu den Bäumen zu 1) ebenfalls den unter 2. angegebenen Abstand einhalten. Untereinander müssen die Fichten einen Abstand von 5,0 m einhalten.
    5. Im Falle zu 4. wird an der Südostseite des Baugebietes mit der Fichtenbepflanzung begonnen. Wird in diesem Bereich die Breite des Schutzstreifens mit mindestens 8 m nicht erreicht, so verlängert sich die Fichtenpflanzung entsprechend bis zu dem Punkt, an dem dieses Maß erreicht wird. Von da an ist mit der Laubholzgruppe nach 1. bis 3. zu beginnen.
    6. Die Laubgehölze nach 1. und 2. müssen bei der Pflanzung mindestens 2 m, die Fichten mindestens 1,5 m hoch sein.
- 4.) Sonstige Festsetzungen ( § 9 (1) 1 BBauG )
  - 4.1 Es sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen gewährleistet ist, daß Rauch- und Geruchsbelästigungen

4.) Sonstige Festsetzungen ( § 9 (1) 1 BBauG )

- 4.1 Es sind nur solche Betriebe zulässig, bei denen gewährleistet ist, daß Rauch- und Geruchsbelästigungen nicht entstehen können und die Festsetzungen der DIN 18005 -Lärmschutz im Städtebau- in keinem Fall überschritten werden. Zu jedem Bauantrag ist ein Nachweis über den Emissionsschutz zu erbringen.
- 4.2 Abweichend von der festgesetzten Geschößzahl können die Gebäude im Wege der Ausnahme dreigeschossig zugelassen werden, wenn die zulässige Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.
- 4.3 Auf den Baugrundstücken sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs.3 Nr.1 BNVO) allgemein zulässig.
- 4.4 Die Ausnahmeregelung des § 8 Abs.3 Nr.2 BNVO wird nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

5.) Kleingärten ( § 9 (1) 15 BBauG )

- 5.1 Im Kleingartengebiet sind Gartenhütten bis zu einem Rauminhalt von 30 cbm zulässig. Die Mindestgrenzabstände nach der Hessischen Bauordnung sind einzuhalten.

6.) Heilquellenschutzgebiet qualitativer Art - Folgende Nutzungsbeschränkungen sind in den einzelnen Schutz-

zonen zu beachten :

- In der Schutzzone III :
- a) Abwasserverregnung, Abwasserlandbehandlung;
  - b) gewerbliche Anlagen ohne Kanalisation;
  - c) unterirdische Lagerbehälter für Heizöl, Kraftstoff und Treibstoff ohne Sicherheitsvorkehrungen (Auffangraum, Doppelwandbehälter, Leckanzeige, Überfüllsicherung); oberirdische Lagerbehälter für Heizöl und Treibstoff ohne Sicherheitsvorkehrungen (Auffangraum, Doppelwandbehälter);
  - d) Tankstellen und Tanklager ohne Sicherheitsvorkehrungen gemäß c);
  - e) Rohölleitungen;
  - f) Müllkippen, Halden mit auslaugbaren Bestandteilen;
  - g) Kläranlagen;
  - h) Entleerung von Wagen Fäkalienabfuhr;
  - i) Sickergruben;
  - j) Versenkung von Kühlwasser in größerer Menge;
  - k) größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherungen vor Verunreinigungen.

In der Schutzzone II b zusätzlich :

- a) Kies-, Sand-, Torf-, Lehm- und Tongruben, Einschnitte, Hohlwege, Steinbrüche, durch die die belebte Bodenzone verletzt und die Deckschichten vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird;
- b) Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten ( z.B. Heizöl, Kraftstoff, Treibstoff, Lösungsmittel). Oberirdische Lagerung für standortgebundene Anlagen mit verschärften Sicherheitsvorkehrungen für Bau, Antransport und Betrieb ist in Ausnahmefällen möglich;
- c) Durchgangstransport von wassergefährdenden Flüssigkeiten, z.B. Heizöl, Kraftstoff, Treibstoff, Lösungsmittel;
- d) Lagern von Schutt und Abfallstoffen;
- e) animalische Düngung, sofern die Düngstoffe nach der Abfuhr nicht sofort verteilt werden oder die Gefahr ihrer oberirdischen Abschwemmung in den Fassungsereich besteht;
- f) unsachgemäße Verwendung von Handelsdünger und Aufwuchsmitteln;
- g) unsachgemäße Verweidung von Schädlingsbekämpfungsmitteln;
- h) Düngung mit Ammoniakwasser aus Gaswerken und dergl.;
- i) landwirtschaftliche und gärtnerische Bewässerung mit nicht einwandfreiem Wasser;
- j) Durchleiten von Abwasser, auch von Gräben, die Wasser aus Gebieten außerhalb der Zone II erhalten;
- k) Gärfuttermieten;
- l) Bergbau, wenn er zur Zerräißung guter Deckschichten oder zu Einmuldungen und offenen Wasseransammlungen führt;
- m) Wagenwaschen;
- n) Zelten, Lagern, Baden;
- o) Vergraben von Tierleichen;
- p) befestigte, für Motorfahrzeuge zugelassene Wege und Straßen, wenn das auf ihnen anfallende Wasser nicht mittels dichter Seitengräben oder Kanäle aus der Zone abgeführt wird; Verwendung von Teer zum Straßenbau;
- q) Viehansammlungen ( Viehmärkte), Pferche.

Das Wagenwaschen kann durch das Städtische Bauamt auf Antrag nur auf besonders eingerichteten, mit undurchlässigen Betondecken versehenen Waschplätzen ( Abwassersammlung über Ölabscheider ) erlaubt werden.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 118 HBO :

A.) Baugestaltung

- A.1 Die Dächer der Bauwerke sind in erdbrauner Farbe herzustellen.
- A.2 Dachaufbauten (Gaupen) sind zulässig, wenn sie im Abstand von mindestens 1,25 m von den Giebelwänden errichtet werden.

6.) Heilquellenschutzgebiet qualitativer Art - Folgende Nutzungsbeschränkungen sind in den einzelnen Schutz-  
zonen zu beachten :

In der Schutzzone III : Abwasserverregnung, Abwasserlandbehandlung;

- b) gewerbliche Anlagen ohne Kanalisation;
- c) unterirdische Lagerbehälter für Heizöl, Kraftstoff und Treibstoff ohne Sicherheitsvorkehrungen (Auffangraum, Doppelwandbehälter, Leckanzeige, Überfüllsicherung); oberirdische Lagerbehälter für Heizöl und Treibstoff ohne Sicherheitsvorkehrungen (Auffangraum, Doppelwandbehälter);
- d) Tankstellen und Tanklager ohne Sicherheitsvorkehrungen gemäß c);
- e) Rohölleitungen;
- f) Müllkippen, Halden mit auslaugbaren Bestandteilen;
- g) Kläranlagen;
- h) Entleerung von Wagen Fäkalienabfuhr;
- i) Sickergruben;
- j) Versenkung von Kühlwasser in größerer Menge;
- k) größere Erdaufschlüsse ohne ausreichende Sicherungen vor Verunreinigungen.

In der Schutzzone II b zusätzlich :

- a) Kies-, Sand-, Torf-, Lehm- und Tongruben, Einschnitte, Hohlwege, Steibrüche, durch die die belebte Bodenzone verletzt und die Deckschichten vermindert werden, vor allem wenn das Grundwasser ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird;
- b) Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten ( z.B. Heizöl, Kraftstoff, Treibstoff, Lösungsmittel). Oberirdische Lagerung für standortgebundene Anlagen mit verschärften Sicherheitsvorkehrungen für Bau, Antransport und Betrieb ist in Ausnahmefällen möglich;
- c) Durchgangstransport von wassergefährdenden Flüssigkeiten, z.B. Heizöl, Kraftstoff, Treibstoff, Lösungsmittel;
- d) Lagern von Schutt und Abfallstoffen;
- e) animalische Düngung, sofern die Düngstoffe nach der Abfuhr nicht sofort verteilt werden oder die Gefahr ihrer oberirdischen Abschwemmung in den Fassungsbereich besteht;
- f) unsachgemäße Verwendung von Handelsdünger und Aufwuchsmitteln;
- f) unsachgemäße Verwendung von Schädlingsbekämpfungsmitteln;
- h) Düngung mit Ammoniakwasser aus Gaswerken und dergl.;
- i) landwirtschaftliche und gärtnerische Bewässerung mit nicht einwandfreiem Wasser;
- j) Durchleiten von Abwasser, auch von Gräben, die Wasser aus Gebieten außerhalb der Zone II erhalten;
- k) Gärfuttermieten;
- l) Bergbau, wenn er zur Zerreißung guter Deckschichten oder zu Einmuldungen und offenen Wasseransammlungen führt;
- m) Wagenwaschen;
- n) Zelten, Lagern, Baden;
- o) Vergraben von Tierleichen;
- p) befestigte, für Motorfahrzeuge zugelassene Wege und Straßen, wenn das auf ihnen anfallende Wasser nicht mittels dichter Seitengräben oder Kanäle aus der Zone abgeführt wird; Verwendung von Teer zum Straßenbau;
- q) Viehansammlungen ( Viehmärkte), Pferche.

Das Wagenwaschen kann durch das Städtische Bauamt auf Antrag nur auf besonders eingerichteten, mit undurchlässigen Betondecken versehenen Waschplätzen ( Abwassersammlung über Ölabscheider ) erlaubt werden.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 118 HBO :

A.) Baugestaltung

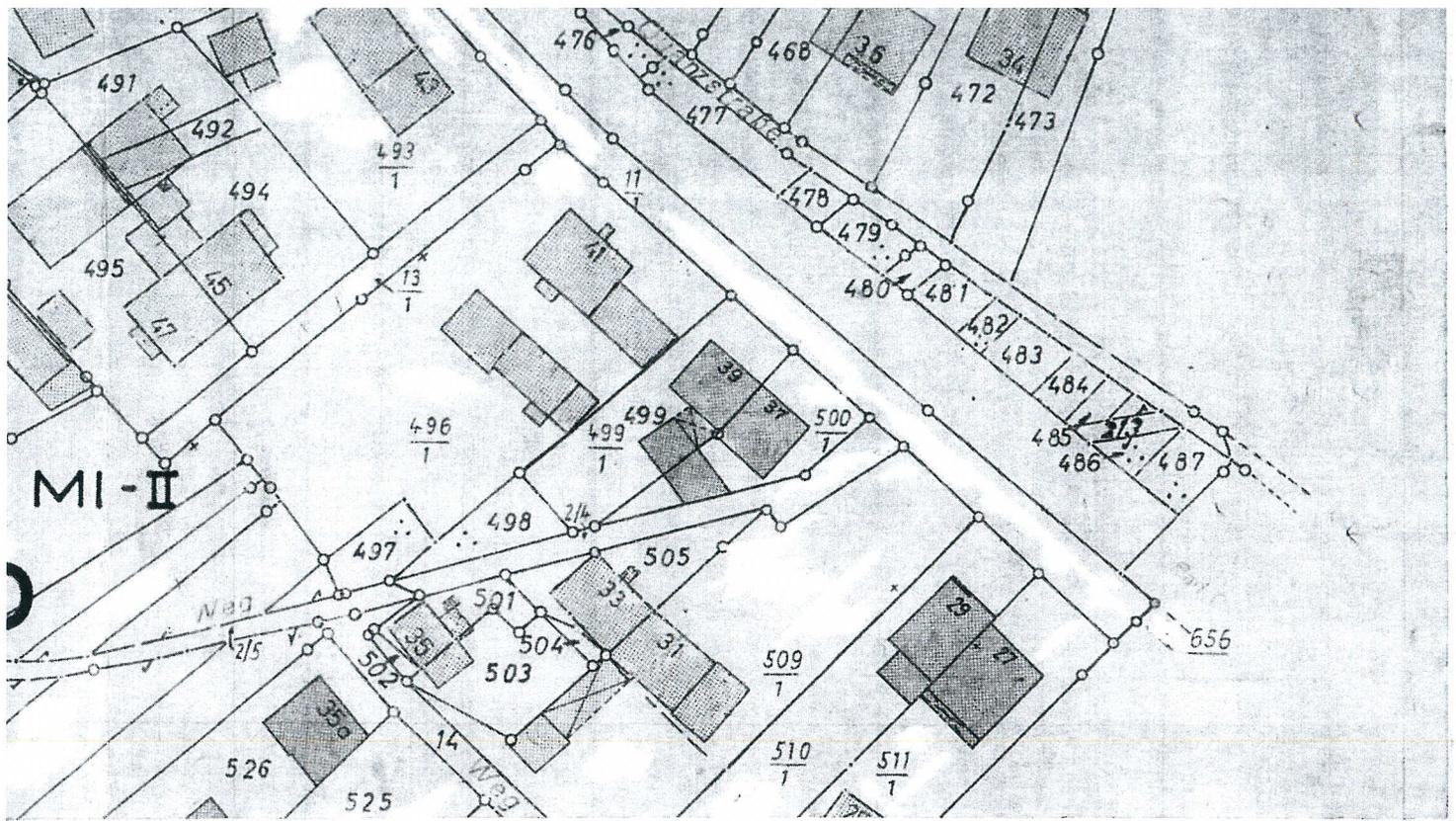
A.1 Die Dächer der Bauwerke sind in erdbrauner Farbe herzustellen.

A.2 Dachaufbauten (Gaupen) sind zulässig, wenn sie im Abstand von mindestens 1,25 m von den Giebelwänden errichtet werden.

A.3 Dachaufbauten nach A.2 sind im Tonwert der Dacheindeckung zu halten.

A.4 Kleingaragen und überdachte Stellplätze, die nach 1.1 an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden können, dürfen nur mit einem Flachdach oder einem Pultdach bis zu 5° Neigung errichtet werden.

A.5 Kleingaragen und überdachte Stellplätze nach 1.1 dürfen, soweit sie an der Grundstücksgrenze errichtet werden, 4,0 m Konstruktionshöhe nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Konstruktionshöhe ist das an das Bauwerk anschließende Geländeniveau des Nachbargrundstückes maßgebend. Verläuft die Geländelinie des Nachbargrundstückes nicht waagrecht, so ist die mittlere Geländelinie für die Bestimmung der Konstruktionshöhe maßgebend.



B.) Werbeanlagen

- B.1 Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweiszeichen sind blendfrei herzustellen. Größenverhältnis, Material und Farbe sind dem Baukörper unterzuordnen.  
 B.2 Wechselleuchtschrift und bewegliche beleuchtete Werbezeichen, Schriftzeichen und beleuchtete Werbeflächen sind unzulässig.

C.) Einfriedigungen

- C.1 Offene Einfriedigungen und Einfriedigungsmauern vor der vorderen Baugrenze sind bis zu 1,20 m Höhe zulässig.  
 C.2 Hinter der vorderen Baugrenze sind offene Einfriedigungen und Einfriedigungsmauern an allen Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Bei nicht waagerechten Geländeverlauf ist die Höhe der Einfriedigung am höchsten Punkt zu messen.  
 C.3 Einfriedigungen und Einfriedigungsmauern nach C.1 sind allseitig mit Sträuchern oder Kletterpflanzen einzugrünen.  
 C.4 Einfriedigungen können auch als lebende Hecken ohne Begrenzung in der Höhe sowohl vor der vorderen Baugrenze als auch entlang den übrigen Grundstücksgrenzen angelegt werden.  
 C.5 In den Fällen der Nr. C.3 können die Gehölze und Pflanzen ohne Einhaltung der in § 39 Abs.1 Nr.1 und 2 des Hess. Nachbarrechtsgesetzes festgelegten Abständen gepflanzt werden.  
 C.6 In den Fällen der Nr. C.4 können die Einfriedigungen an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

D.) Kleingärten

- D.1 Gartenhütten im Kleingartengebiet sind in Holz herzustellen und in erdbrauner Farbe zu halten. Sie dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer mit einer Neigung bis 10° auszubilden.  
 D.2 Einfriedigungen im Kleingartengebiet sind in Maschendraht herzustellen. Sie können eine Höhe bis zu 1,20 m aufweisen.

E.) Bußgeldandrohung ( § 9 (4) BBauG )

- E.1 Mit Bußgeld wird belegt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Geboten oder Verboten zuwiderhandelt, die Inhalt zeichnerischer oder textlicher Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind. Das Bundesgesetz über Ordnungswidrigkeiten in seiner jeweiligen Fassung findet Anwendung.  
 E.2 Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 Abs.1 Nr.1 des Bundesgesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Magistrat.

B a d O r b , den 12. April 1978



Der Magistrat

Bürgermeister

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*

AUFSTELLUNGS- UND OFFENLEGUNGSVERMERK :

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BBauG durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom **20 Dez. 1973** aufgestellt worden.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am .....

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG ist am ..... erfolgt.

Zu der Anhörung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am ..... geladen.

Die Auslegung des Planes wurde am **7 März 1977** beschlossen.

Der Plan hat in der Zeit vom **13 April 1977** bis **13 Mai 1977** öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung ist am **29 März 1977** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bad Orb, den **12 April 1978**



Der Magistrat

Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

PLANBESCHLUSSVERMERK :

Der Bebauungsplan Stadtteil "Obere Aue (Gewerbegebiet)" wurde gemäß § 10 BBauG am **27 Feb. 1978** durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Bad Orb, den **12 April 1978**



Der Magistrat

Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

GENEHMIGUNGSVERMERK :

**Genehmigt**

Der Bebauungsplan Bad Orb Stadtteil "Obere Aue (Gewerbegebiet)" wurde gemäß § 11 BBauG durch Bescheid vom ..... mit Vfa vom **12. Juli 1978** Az. .... **Az. V/3 - 61 d 04/01** genehmigt.

Darmstadt, den **12. Juli 1978**  
Der Regierungspräsident  
Im Auftrag



*[Handwritten signature]*

BEKANNTMACHUNGSVERMERK :

Der genehmigte Bebauungsplan wurde gemäß § 12 BBauG und § 5 Abs. 4 HGO in Verbindung mit § 8 der Hauptsatzung vom **22 Dez. 1977** in der Zeit vom **25 Juli 1978** bis **25 Aug. 1978** öffentlich ausgelegt. Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurde am **21 Juli 1978** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Stadtteil "Obere Aue (Gewerbegebiet)" am **22 Juli 1978** rechtsverbindlich geworden.  
Bad Orb, den **25 Juli 1978**



Der Magistrat

Bürgermeister

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*

KATASTERVERMERK :

Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gelnhausen, den **1. Febr. 1978.**



Der Landrat des Main-Kinzig-Kreises  
Katasteramt

I.A.

Geb. B. Nr. : **10430/28**

Anmerkung : Für den Gemarkungsbereich "Obere Aue" ist ein Baulandumlegungsverfahren eingeleitet. Die vermessungstechnischen Arbeiten sind örtlich durchgeführt.

**BEGRÜNDUNG :**

In der Stadt Bad Orb stehen nur noch in geringem Umfang gewerblich nutzbare Bauflächen zur Verfügung. Da für diese Flächen planungsrechtliche Festsetzungen nicht bestehen, können Vorhaben im Sinne der §§ 29 ff. des Bundesbaugesetzes (BBauG) stets nur nach den Vorschriften der §§ 34 und 35 dieses Gesetzes beurteilt werden. Dabei entstehen zunehmend Schwierigkeiten, denen mit den geltenden Vorschriften, insbesondere auch den immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen nicht allein wirksam begegnet werden kann.

Der Mangel an geeigneten, gewerblich nutzbaren Bauflächen soll durch den vorliegenden Bebauungsplan behoben werden. Das von dem Planentwurf erfaßte Gebiet " Obere Aue " ist im Zuge der im Jahre 1973 vorgenommenen Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbefläche dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch den Regierungspräsidenten in Darmstadt unter dem 5.2.1974 - Az.: V 3 - 61 d 04/01 - Bad Orb 2 - genehmigt worden.

In einem kleinflächigen Teilbereich kann die Darstellung als Gewerbegebiet aufgrund des Berücksichtigungsgebotes nach § 1 Abs.4 BBauG nicht aufrecht erhalten werden. Hier soll ein Dorfgebiet ausgewiesen werden. Aufgrund der geringen Fläche, die zum größten Teil bereits bebaut ist, wird eine Änderung in der Nutzung für nicht erforderlich gehalten.

Der Bebauungsplan entspricht damit dem letzten Stand der städtischen Planungsabsichten; er ist auch erforderlich im Sinne des § 2 Abs. 1 BBauG da, wie schon erwähnt, geeignete Bauflächen kaum mehr zur Verfügung stehen.

Das planbetreffende Gebiet ist ca. 9 ha groß und liegt im Orbtal, nordwestlich angrenzend an die bebaute Ortslage. Es ist bereits mit Streubebauung mit gewerblicher Nutzung durchsetzt. Geordnete Erschließungsanlagen sind noch nicht vorhanden. Sie sollen jedoch nach erfolgter Bereitstellung der dafür erforderlichen Flächen in dem z.Zt. laufenden Baulandumlegungsverfahren, neu ausgebaut werden.

Die Entwässerung der Bauflächen über den das Gebiet durchziehenden Sammler, der seinerseits an die städtische Kläranlage angeschlossen ist, bereitet keine Schwierigkeiten.

Die Erschließungskosten ( ohne Grunderwerb ) belaufen sich voraussichtlich

Kosten des Straßenbaues ca.	607.000,- DM
der Wasserversorgung ca.	104.000,- DM
der Entwässerung ca.	325.000,- DM
der Schutzpflanzungen ca.	18.000,- DM

Insgesamt 1.054.000,- DM

Im Zuge der angelaufenen Baulandumlegung sind insgesamt ca. 14.300 qm Straßenflächen und Flächen für die erforderlichen Schutzpflanzungen entlang der Bad Orber Kleinbahn bereitzustellen, so daß eine Nettobaufläche von ca 7,5 ha zur Verfügung stehen wird.

Die Schutzpflanzungen und die im Planentwurf vorgesehenen Bepflanzungsbindungen sind erforderlich, da das in einer Senke liegende Baugebiet sowohl von der an seiner Nordostseite vorbeiführenden Bad Orber Kleinbahn, deren Gleiskörper verhältnismäßig hoch liegt, und von der früheren B 276 und der Aufenauer Straße gut einsehbar ist. Außerdem können für das nordöstlich gelegene Baugebiet " Langer Acker " Staub- und Lärmeinwirkungen nicht völlig ausgeschlossen werden. Möglichen Schwierigkeiten in dieser Hinsicht soll durch Anlegung eines Bepflanzungstreifens entlang der Kleinbahn begegnet werden, bei dessen zweckmäßiger Bepflanzung nach einem eigens dafür entwickelten Bepflanzungsschemas denkbare Lärm- und Staubeinwirkungen wesentlich herabgemindert werden können. Auch die übrige Bepflanzung innerhalb des Baugebietes trägt zu einer umweltfreundlichen Gliederung der Bauflächen bei.

Die von den Vorschriften des Hess. Nachbarrechtsgesetzes abweichenden Abstandsregelungen für Bäume und Sträucher sollen diese Eingrünung erleichtern und die zweckmäßige Platzierung der Gehölze auf den Baugrundstücken erleichtern. Die Pflanzabstände zur Grundstücksgrenze sind im Hinblick auf die Vorschriften der §§ 910, 922 und 923 des BGB so gewählt worden, daß der Bestand der Gehölze nicht in Frage gestellt ist.

Die Bußgeldandrohung nach E.) ist erforderlich, da nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplanes von der Vorschrift des § 84 a der HBO erfaßt werden.

Bad Orb, den 12. April 1978



Der Magistrat

Bürgermeister

BEARBEITET : Bad Orb, im März 1977  
Stadtbauamt

i. A. ... *Lehne* ...

NACHTRÄGE :