

Bad Vilbel:
Bebauungsplan "Schwimmbad - 1. Änderung"
Textliche Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan "Schwimmbad - 1. Änderung" besteht aus einem Planteil und den folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1), (1a) und (2) BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet Wasserpark 1

Dieses Sondergebiet dient der Errichtung eines kombinierten Hallen- und Freibads.

Zulässig sind nur folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:

- Hallen- und Freibad,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften, die im Zusammenhang mit o.g. Nutzungen stehen, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.500 qm,
- Gewerbebetriebe bzw. Anlagen für Gesundheits- und Körperpflege wie z.B. Frisör, Kosmetik, Maniküre, Fußpflege, Massage, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.000 qm. Vergnügungsstätten aller Art sind ausgeschlossen.
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 200 qm mit folgendem Sortiment: Sportartikel, Bademode, Artikel für Körperpflege, Süßwaren, Backwaren, Druckerzeugnisse, Getränke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben und Einrichtungen zugeordnet sind, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 250 qm.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind generell zulässig, auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Sondergebiet Wasserpark 2

Dieses Sondergebiet dient der Errichtung von Parkhäusern und Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten, die für das Sondergebiet 1 erforderlich sind. Weiterhin kann innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche außerdem noch eine Saunaaanlage errichtet werden.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen: s. Planeinträge in den jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Höhe darf durch technische Anlagen um bis zu 5 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10 % der projizierten Dachfläche überdecken.

Sondergebiet Wasserpark 1

Die höchstens zulässige Grundfläche beträgt 18.000 qm. Sie darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Fläche von insgesamt 20.000 qm überschritten werden, wenn diese Flächen begrünt bzw. als Dachflächen extensiv begrünt werden oder eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet ist.

Sondergebiet Wasserpark 2

Die höchstens zulässige Grundfläche entspricht der überbaubaren Grundstücksfläche.

3 BAUWEISE

Es gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hiervon ausgenommen ist das Park- und Saunahaus im Sondergebiet Wasserpark 2: Zur westlichen Baugrundstücksgrenze muss kein Grenzabstand eingehalten werden.

Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4 ÜBERBAUBARE / NICHT-ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist für die Errichtung von Fluchttreppenhäusern zulässig.

Sondergebiet Wasserpark 1

Untergeordnete Gebäude mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 160 qm und nicht mehr als einem Geschoss gelten als Nebenanlage und dürfen auch innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Sondergebiet Wasserpark 2

Die Lage der 5 m breiten nicht-überbaubaren Grundstücksfläche zwischen dem Park- und Saunahaus und dem Parkhaus kann um bis zu 4 m Richtung Osten oder Westen verschoben werden. Dem entsprechend kann das zeichnerisch festgesetzte Maß von 74,0 m um 4 m differieren.

5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - VERKEHRSGRÜN

Die öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsgrün ist zu mindestens 90 % dauerhaft zu begrünen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche – Verkehrsgrün sind insgesamt 36 Bäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu verwenden, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I.

Aufgrund vorhandener oder zu verlegender Versorgungsleitungen kann die festgesetzte Anpflanzung der Baumreihe im Bereich der Saalburgstraße ausnahmsweise parallel um 3 m nach Norden in die angrenzende öffentliche Grünfläche verschoben werden.

6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - FREIBAD, WASSERGARTEN, SCHÖNUNGSTEICH

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche - Freibad, Wassergarten, Schönungsteich ist als Grünfläche anzulegen. Auf einem Flächenanteil von maximal 40 % sind Befestigungen, Wasserflächen und Schönungsteiche zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb dieses Flächenanteils auch untergeordnete Gebäude mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 160 qm und nicht mehr als einem Geschoss zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Modellierung des Geländes sind zulässig.

Pro angefangene 500 qm zu begrünende Fläche ist mindestens ein standortgerechter und einheimischer Einzelbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu verwenden

7 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - PARKANLAGE MIT MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / OBSTWIESE

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die vorhandene Obstwiese zu erhalten. Soweit nicht bereits Bestand ist pro angefangener 150 qm Fläche ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die vorhandene Wiesenstruktur ist als Extensiv-Wiese zu pflegen.

Darüber hinaus sind mindestens 4 Nistkästen mit Fluglochweiten 28 mm und 32 mm sowie mindestens 3 Fledermauskästen (Flachkästen) zu installieren. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen dürfen erst dann errichtet werden, wenn die o.g. Nist- und Fledermauskästen installiert sind.

Hinweis zum Artenschutz:

Die zusätzlichen im Bebauungsplan "Schwimmbad" festgesetzten 8 Nist- und 5 Fledermauskästen sind ebenfalls vor Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu installieren.

8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - BIOTOPSCHUTZPFLANZUNG

Innerhalb der im Planbild dargestellten **Zone I** ist eine geschlossene Anpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste III, anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Die Fläche innerhalb der im Planbild dargestellten **Zone II** ist, soweit nicht bereits vorhanden, mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen und als Extensiv-Wiese zu pflegen. Pro angefangener 150 qm Grundfläche ist je ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten.

Ausnahmsweise dürfen zur Anlage von Platz- und Wegeflächen maximal 3 % dieser Flächen wasserdurchlässig befestigt werden. Darüber hinausgehende Eingriffe innerhalb dieses Bereiches sind unzulässig.

9 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - PARKANLAGE MIT SPIELFLÄCHEN UND PARKPLÄTZEN

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Spielflächen und Parkplätzen ist als Grünfläche anzulegen und mit Strauchpflanzungen räumlich zu strukturieren. Mindestens 50 % der Strauchpflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern durchzuführen, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste III. Zusätzlich sind mindestens 45 standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten, z.B. gemäß Vorschlagsliste I. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu verwenden. Die aufgrund der Stellplatz- und Ablösesatzung anzupflanzenden Bäume sind hierauf anzurechnen.

Als integrierter Bestandteil der Parkanlage sind auf einem Flächenanteil von insgesamt maximal 40 % gestaltete Bereiche für Parkplätze und deren Zufahrten sowie für Angebote mit intensiven Erholungsnutzungen wie z. B. Spielbereiche, Platz- und Wegeflächen zulässig.

Mit Ausnahme der Zufahrten zu den Parkplätzen dürfen die sonstigen Platz- und Wegeflächen ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Belagsstruktur hergestellt werden oder sie sind durch Versickerung über Rigolen durch eine Humusschicht zu entwässern.

10 PRIVATE GRÜNFLÄCHE - LIEGEWIESE, SCHÖNUNGSTEICH

Die festgesetzte private Grünfläche – Liegewiese, Schönungsteich ist als Grünfläche anzulegen. Auf einem Flächenanteil von maximal 20 % sind Befestigungen, Wasserflächen und gestaltete Bereiche mit Angeboten für intensive Erholungsnutzung, wie z. B. Spielbereiche, zulässig. Innerhalb dieses Flächenanteils sind untergeordnete Gebäude mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 160 qm und nicht mehr als einem Geschoss zulässig. Darüberhinaus sind Schönungsteiche bis zu einer Fläche von insgesamt 3.000 qm zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Modellierung des Geländes sind zulässig.

Pro angefangene 500 qm zu begrünender Fläche ist mindestens ein standortgerechter und einheimischer Einzelbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu verwenden

Hinweise zur B3 und zu Schönungsteichen:

- Wegen der Nähe zur Bundesstraße 3 sind die Regelungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz zu beachten, hier insbesondere zur Genehmigungs-/ Zustimmungspflicht der obersten Landesstraßenbaubehörde zu baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone.
- Dem Straßengelände der B 3 dürfen keinerlei Wässer aus dem Plangebiet zugeleitet werden.
- Die Anlage von Schönungsteichen bedarf ggfs. der wasserrechtlichen Genehmigung. Dies ist mit der FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz des Wetteraukreises abzustimmen.

11 FLÄCHE FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN - NUTZUNGSBESCHRÄNKUNG

Öffentliche Grünfläche - Freibad, Wassergarten, Schönungsteich

In der zeichnerisch entsprechend festgesetzten Fläche sind ausschließlich Liege- und Ruhebereiche sowie Einrichtungen, von denen nur geringe Geräuschemissionen ausgehen, zulässig.

LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO und § 42 (3) HWG

12 DACHGESTALTUNG

Sondergebiet Wasserpark 1+2

Mindestens 25 % der Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

13 GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Sondergebiet Wasserpark 1+2

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind zu begrünen. Innerhalb dieser Grünflächen ist pro angefangener 400 qm Grundstücksfreifläche mindestens ein standortgerechter Einzelbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten, z.B. gemäß Vorschlagsliste I oder II.

Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu verwenden. Die aufgrund der Stellplatz- und Ablösesatzung anzupflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.

14 VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser unbegrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, soweit es nicht auf dem Grundstück selbst versickert wird.

15 WERBEANLAGEN

Lichtwerbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufenden Licht sind nicht zulässig.

Hinweis zur B3:

Wegen der Nähe zur Bundesstraße 3 sind die Regelungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz und des § 33 der Straßenverkehrsordnung zu beachten, hier insbesondere zur Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone.

WEITERE HINWEISE

Lärmschutz: Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist durch ein Sachverständigengutachten nachzuweisen, dass die schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden.

Es ist darauf zu achten, dass die Parkierungsmöglichkeiten so gestaltet werden, dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die zulässigen Werte eingehalten sind. Hierfür erforderliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. geeignete Gestaltung der Zu- und Ausfahrten, Schließen von Fassadenbereichen) sind im Rahmen der Baugenehmigungsplanung explizit auszuweisen.

In der "Öffentlichen Grünfläche - Parkanlage mit Spielflächen und Parkplätzen" ist bei der Planung von Skate-Anlagen und ähnlich lärmintensiven Nutzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die benachbarte schutzbedürftige Schullnutzung hiervon nicht beeinträchtigt wird.

Nistkästen: Innerhalb der Obstwiese sind unterschiedliche Nistkästen aufzuhängen. So sollten Meisenkästen mit 28 und 32 mm Flugloch, Vogelnistkästen mit größeren Flugloch und Brutraum sowie Nischenbrüterhöhlen verwendet werden. Die Nistkästen sind regelmäßig zu kontrollieren.

Extensiv-Wiesen: Extensiv-Wiesen sind höchstens 2 mal im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemitteln ist unzulässig.

Gehölzrodungen und Gehölzentfernungen: Bei Gehölzrodungen und Gehölzentfernungen ist die gesetzlich vorgeschriebene Frist vom 1. Oktober bis 28./29. Februar gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten.

Bodendenkmäler: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises unverzüglich zu melden.

Heilquellenschutz: Das Plangebiet liegt in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929) – Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk. In dieser Zone sind Abgrabungen und unterirdische Arbeiten ohne Genehmigung nur bis zu einer Tiefe von 5 m erlaubt.

Hygiene: Nach § 37 Infektionsschutzgesetz (IfSG) sowie § 9 Hessisches Gesetz über den öffentlichen Gesundheitsdienst (HGöGD) unterliegen Bäder, Schwimm- oder Badebecken einschließlich ihrer Wasseraufbereitungsanlagen der Überwachung durch das Gesundheitsamt. Um hygienische Mängel schon im Vorfeld der Errichtung und des Betriebes von Bädern zu vermeiden, sollte beim Neubau von Bädern bereits in der Planungsphase eine Bewertung des Bauvorhabens unter hygienischen Gesichtspunkten durch den FD Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) erfolgen. Daher sind dem FD Gesundheit und Gefahrenabwehr des Wetteraukreises die Planungen rechtzeitig anzuzeigen und alle für die hygienische Bewertung erforderlichen Unterlagen und Pläne vorzulegen.

Kohlensäure-Lagerstätten: Das Gebiet wird von zwei auf Kohlensäure verliehenen Bergwerkseigentümern überdeckt, was vermuten lässt, dass in diesem Bereich Lagerstätten existieren. Daher wird darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit einer CO₂-

Ausgasung besteht, sollte durch Aushubarbeiten die Überdeckung dieser Lagerstätten beseitigt werden. Der Bergaufsicht liegen jedoch keine Unterlagen darüber vor, in welcher Tiefe die Lagerstätten vermutet werden.

Gestaltung der Parkhäuser: Die Parkhäuser sollten mit natürlichen Materialien ansprechend gestaltet werden und z.B. mit Gabionen verkleidet und mit Kletterpflanzen begrünt werden.

Bundesstraße 3: Von der Bundesstraße 3 gehen Emissionen aus. Falls entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen werden, werden diese nicht von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernommen.

Vorschlagsliste I: Standortgerechte Bäume im Straßen- und Stellplatzbereich

Acer campestre 'Elsrijk'	(Feld-Ahorn 'Elsrijk')
Acer platanoides 'Emerald Queen'	(Spitz-Ahorn 'Emerald Queen')
Acer platanoides 'Cleveland'	(Spitz-Ahorn 'Cleveland')
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'	(Esche 'Westhof's Glorie')
Platanus acerifolia	(Platane)
Tilia cordata 'Greenspire'	(Winter-Linde 'Greenspire')

Vorschlagsliste II: Einheimische und standortgerechte Bäume

Acer campestre	(Feld-Ahorn)	
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)	
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)	
Betula pendula	(Sand-Birke)	
Carpinus betulus	(Hainbuche)	
Fagus silvatica	(Rot-Buche)	
Juglans regia	(Walnuss)	
Quercus spec.	(Eiche)	
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	
Tilia cordata	(Winter-Linde)	
Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)	
Ulmus glabra	(Berg-Ulme)	sowie hochstämmige Obstbäume

Vorschlagsliste III: Einheimische und standortgerechte Sträucher

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus alba	(Hartriegel)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana	(Waldhasel)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Hippophae rhamnoides	(Sanddorn)
Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Rosa spec.	(Wildrose)
Rubus spec.	(Brombeere, Himbeere)
Salix spec.	(Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben – Holunder)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)