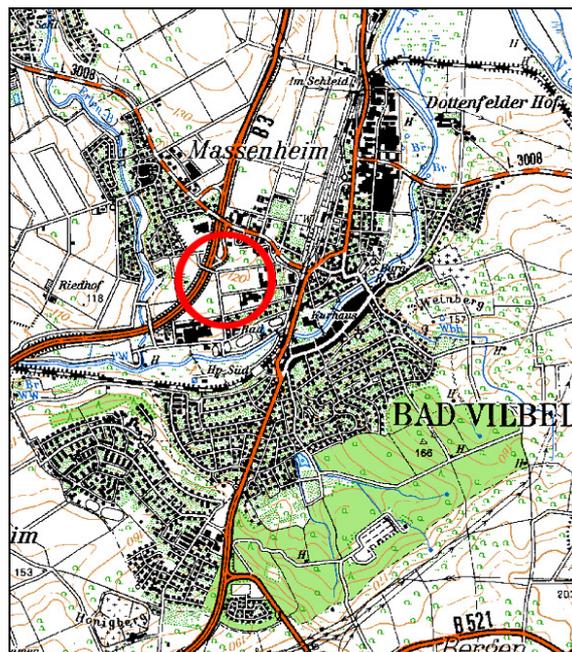


Bebauungsplan "Schwimmbad"



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Der Bebauungsplan "Schwimmbad" besteht aus einem Planteil im DIN A0-Format 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 mit den erforderlichen Freiflächen (Liegewiesen).

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 m²,
- Gewerbebetriebe bzw. Anlagen für Gesundheits- und Körperpflege wie z.B. Frisör, Kosmetik, Maniküre, Fußpflege, Massage, bis zu einer Grundfläche von insgesamt 1.000 m². Vergnügungsstätten aller Art sind ausgeschlossen.
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 200 m² 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 250 m².

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Stellplätzen für Besucher generell zulässig, auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG - SONDERGEBIET WASSERPARK 1

Die höchstens zulässige Grundfläche beträgt 12.600 m². Sie darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Fläche von insgesamt 20.000 m² überschritten werden, wenn diese Flächen begrünt bzw. als Dachflächen extensiv begrünt werden oder eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers gewährleistet ist.

Höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen: 20 m über der natürlichen Geländeoberfläche. Diese Höhe darf durch technische Anlagen um bis zu 3 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 5% der projizierten Dachfläche überdecken.

3 BAUWEISE

Es gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4 FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE - SONDERGEBIET WASSERPARK 2

Das Sondergebiet Wasserpark 2 dient ausschließlich der Errichtung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten für das kombinierte Hallen- und Freibad und die angrenzenden sonstigen Sport- und Freizeitanlagen.

Mit Ausnahme der Zufahrtswege für die Stellplatzflächen müssen die sonstigen befestigten Flächen ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Belagsstruktur hergestellt werden. Mindestens 5 % der Stellplatzanlage sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Die gemäß Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel zu erstellenden Baumscheiben und raumgliedernden Bepflanzungen können darauf angerechnet werden. Für die gemäß Stellplatz- und Ablösesatzung anzupflanzenden Bäume sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu verwenden, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste III, und durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern.

5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE - VERKEHRSGRÜN

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

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche – Verkehrsgrün sind insgesamt 25 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 III.

6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - PARKANLAGE

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche - Parkanlage ist als Grünfläche anzulegen und mit Strauchpflanzungen räumlich zu gliedern. Mindestens 80 % der Strauchpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Sträuchern durchzuführen, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I. Zusätzlich sind mindestens 80 einheimische und standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen, z.B. gemäß Vorschlagsliste II. Darüber hinaus sind mindestens 20 % der Parkanlage als Wiese oder Ruderalflur zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

Als integrierter Bestandteil der Parkanlage sind auf einem Flächenanteil von maximal 15 % gestaltete Bereiche mit Platz- und Wegeflächen zulässig, wobei diese Flächen ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Belagsstruktur hergestellt werden dürfen oder eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet ist.

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 sind die vorhandenen Obstwiesen zu erhalten. Soweit nicht bereits Bestand ist pro angefangener 150 m² Fläche ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Die vorhandene Wiesenstruktur ist als Extensiv-Wiese zu pflegen.

Darüber hinaus sind mindestens 12 Nistkästen mit Fluglochweiten 28 mm und 32 mm sowie mindestens 8 Fledermauskästen (Flachkästen) zu installieren. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der innerhalb dieser Flächen erforderlichen Erschließungsanlagen dürfen erst dann errichtet werden, wenn die o.g. Nistkästen installiert sind.

8 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - PARKANLAGE MIT BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

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

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 m² Grundfläche ist, soweit nicht bereits vorhanden, je ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren.

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

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Spielflächen ist als Grünfläche anzulegen und mit Strauchpflanzungen räumlich zu strukturieren. Mindestens 80 % der Strauchpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Sträuchern durchzuführen, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I. Zusätzlich sind mindestens 20 einheimische und standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen und zu erhalten, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II.

Als integrierter Bestandteil der Parkanlage sind auf einem Flächenanteil von maximal 40 % Platz- und Wegeflächen sowie Sport- und Spielanlagen wie z.B. Kinderspielflächen, Abenteuer- und Bauspielflächen, Inline- und Skateranlagen, Ballspielfelder sowie zweckgebundene Nebenanlagen zulässig.

Platz- und Wegeflächen dürfen ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Belagsstruktur hergestellt werden.

10 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - PARKANLAGE MIT SPIELFLÄCHEN UND UNTERGEORDNETEN STELLPLÄTZEN

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche - Parkanlage mit Spielflächen und untergeordneten Stellplätzen ist als Grünfläche anzulegen und mit Strauchpflanzungen räumlich zu strukturieren. Mindestens 80 % der Strauchpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Sträuchern durchzuführen, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I. Zusätzlich sind mindestens 45 einheimische und standortgerechte Einzelbäume anzupflanzen, z.B. gemäß Vorschlagsliste II. 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 Stellplatzflächen sowie für Angebote mit intensiven Erholungsnutzungen wie z. B. Spielbereiche, Platz- und Wegeflächen zulässig.

Mit Ausnahme der Zufahrtswege für die Stellplatzflächen dürfen die sonstigen Platz- und Wegeflächen ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Belagsstruktur hergestellt werden.

11 FLÄCHE FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN - LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN

Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung sind an der Nord- und der Ostseite der Stellplatzanlage im Sondergebiet Wasserpark 2 Lärmschutzvorkehrungen zu treffen.

Lärmschutzvorkehrung 1: Mit den Stellplätzen und Zufahrten ist ein Abstand von mindestens 2 m zur nördlichen Grundstücksgrenze über die gesamte Länge einzuhalten.

Lärmschutzvorkehrung 2: An der östlichen Grundstücksgrenze ist über die gesamte Länge entweder ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Oberkante dieser Anlage muss mindestens 2,0 m über der angrenzenden Geländeoberfläche der Stellplatzanlage liegen.

12 ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN NACH § 9 (1a) BAUGB

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der städtischen Flächen Gemarkung Massenheim Flur 6 Nr. 78/2, 78/3, Gemarkung Bad Vilbel Flur 6 Nr. 471/18, Flur 9 Nr. 225, Flur 11 Nr. 1/3 und Flur 12 Nr. 1/2 sowie Gemarkung Gronau Flur 17 Nr. 14/1, 16/1 und 47/17 werden dem Sondergebiet Wasserpark 1 und dem Sondergebiet Wasserpark 2 zugeordnet.

LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

13 DACHGESTALTUNG

Sondergebiet Wasserpark 1

Mindestens 20 % der Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

14 GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Sondergebiet Wasserpark 1

Insgesamt mindestens 16.000 m² des Sondergebiets Wasserpark 1 sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Die zu begrünende nicht überbaubare Grundstücksfläche – Liegewiese ist darauf anzurechnen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche an der östlichen Grenze des Gebiets sind in einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von höchstens 5 m insgesamt 12 Bäume anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu verwenden, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste III.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Liegewiesen

Mindestens 80 % dieser Fläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten, wobei innerhalb dieser Flächen mindestens 30 standortgerechte und einheimische Einzelbäume anzupflanzen und zu erhalten sind, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu verwenden.

Auf einem Flächenanteil von maximal 20 % sind gestaltete Bereiche mit Angeboten für intensive Erholungsnutzung wie z. B. Spielbereiche, Platz- und Wegeflächen zulässig, wobei Wegeflächen ausschließlich in einer wasserdurchlässigen Belagsstruktur hergestellt werden dürfen. Innerhalb dieses Flächenanteils sind sanitäre Einrichtungen und Umkleiden bis zu einer Grundfläche von insgesamt 200 m² zulässig.

15 VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

16 WERBEANLAGEN

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

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

HINWEISE

Schutz vor Freizeitlärm: Bei der Planung des Freibades sollte darauf geachtet werden, dass die lärmintensiven Geräuschquellen ("laute" Beckenbereiche, Attraktionen, Rutschen etc.) möglichst entfernt zum Wohngebiet südlich des Geltungsbereichs angeordnet werden. Hierbei können ggf. auch die geplanten Gebäude zur direkten Abschirmung genutzt werden.

Nistkästen: Innerhalb der Obstwiesen 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.

Versorgungsleitungen: Im Plangebiet sind 20 kV- und 0,4 kV-Kabel, Fernmeldekabel sowie zwei 20 kV-Freileitungen vorhanden. Die entsprechenden Bestandspläne können bei den Versorgungsträgern angefordert werden. Bei notwendig werdenden Erdarbeiten sollten sich die ausführenden Firmen mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzen, um Störungen zu vermeiden. Im Bereich der Freileitungen und Masten sind Veränderungen am Gelände, bauliche Maßnahmen, Anpflanzungen und Befahrungen nur unter Einhaltung der entsprechenden Sicherheitsabstände, Vorschriften und Schutzmaßnahmen möglich.

Vorschlagslisten

Vorschlagsliste I: 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)

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: 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')
Tilia cordata 'Greenspire'	(Winter-Linde 'Greenspire')