

ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans
- SO - Hotel** Sonstiges Sondergebiet - Hotel
- SO - Stadthalle** Sonstiges Sondergebiet - Stadthalle
- Gh max. 128,5 m ü.NN Höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen
- Baugrenze
- Baulinie
- Sonstige Sondergebiete - Überbaubare Grundstücksfläche
- Sonstige Sondergebiete - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Fläche für Stellplätze
- Öffentliche Verkehrsfläche, mit Hinweisen zur vorgesehenen Auffüllung sowie zu vorgesehenen Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage und ihre Abgrenzung
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage, mit Hinweisen zur vorgesehenen Unterbauung durch die Tiefgarage
- Zu erhaltender Einzelbaum
- Anzupflanzender Einzelbaum

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Kulturdenkmal
- Gebäudebestand mit Hausnummer
- Gebäudebestand im Plangebiet, zum Abriss vorgesehen
- Kurhausterrasse
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- geplante Zufahrt, Anlieferung
- Geländehöhe bzw. Kanaldeckelhöhe in m ü.NN

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- **Bodendenkmäler**
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen/Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zu eine Entscheidung in unverändertem Zustand zu erhalten und zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- **Trinkwasser- und Heilquellenschutz**
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk ID 440-088 (Hess.Regierungsblatt Nr.33). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Innerhalb dieser Schutzzone sind Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe nach § 88 HWG durch die behördliche Fachstelle Wasser und Bodenschutz beim Wetteraukreis genehmigungspflichtig. Darüber hinaus liegt das Gebiet in einem in Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Vilbel und damit in einem wasserwirtschaftlich sensiblen Bereich.
Im Hinblick auf das vorgesehene Bauvorhaben sind von besonderer Bedeutung Eingriffe in den Grundwasserhaushalt in Verbindung mit Grundwasserentnahmen (z.B. für die Wasserhaltung) oder Umleitung des Grundwassers bei Wasserbau durch den Baukörper. Derartige Maßnahmen bedürfen daher einer besonderen hydrogeologischen Beurteilung sowie wasserrechtlichen Zulassung (Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz, § 71 HWG) durch die o.g. Behörde. In diesem Zusammenhang hält die Behörde eine Beteiligung des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Abteilung Hydrogeologie) für erforderlich.

- **Grundwasserstände**
Die Grundwasserstände im Plangebiet werden aufgrund der Nähe zur Nidda unmittelbar mit den Wasserständen in der Nidda korrespondieren. Bei Hochwasserabflüssen in der Nidda liegen die Wasserspiegellagen zeitweise über dem hinterliegenden Gelände. Daher kann es im Plangebiet dazu kommen, dass Grundwasser zu Tage tritt. Diesbezüglich sind in den Gebäuden geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen.

- **Artenschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (v. a. europäische Vogelarten, ggf. Fledermausarten) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG - Tötungsverbot - und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG - Lebensstättenschutz - sollen Baumfällungen möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, d. h. nur nach dem 31.10. und vor dem 01.03. des Folgejahres, durchgeführt werden.
Bei Abrissarbeiten oder Baumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten, insbesondere von europäischen Vögeln oder Fledermausarten, betroffen sein können. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG sind ggf. unter naturschutzfachlicher Begleitung und Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu ergreifen. Für diese Schutzmaßnahmen ist ggf. eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.
Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG zu erwarten, so ist gemäß § 44 (5) BNatSchG nachzuweisen, dass die ökologische Funktion der von den Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Im Falle eines zu erwartenden erheblichen Störungsbestandes gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nachzuweisen, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten sich nicht verschlechtert.
Für die Beleuchtung von Straßen und Zufahrten sowie für die Außenbeleuchtung an Gebäuden wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (Natrium-Niederdruckdampf- oder LED-Lampen) empfohlen.

- **Auswahlhilfe zu den Festsetzungen Nr. 6, 7 und 8**
Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn in Sorten)
Carpinus betulus (Hainbuche in Sorten)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde in Sorten)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde in Sorten)

- **Kampfmittel**
Falls bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden sollten, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, unverzüglich zu verständigen.

- **Versorgungsleitungen**
Im Plangebiet und in der Nähe sind Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie Hausanschlüsse vorhanden. Deren Bestand und Betrieb, soweit sie nicht im Plangebiet liegen, ist zu gewährleisten. Im Plangebiet müssen technische Anlagen umgelegt werden. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind daher mit den Versorgungssträgern (ovag Netz, ovag Wasser, Stadtwerke Bad Vilbel) die erforderlichen technischen Maßnahmen zum Schutz der Anlagen abzustimmen.
Insbesondere zu beachten ist die 1. Fernwasserleitung HW 300-700. Dies ist eine ca. 110 Jahre alte, aus bleiverstärktem Muffenrohren bestehende Leitung, die gegen Erschütterungen sehr empfindlich ist. Diese Leitung liegt westlich der Kasseler Straße.
- **DIN-Normen und weitere Regelungen**
Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten DIN-Normen und Regelungen sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, einsehbar.

- **Lärmschutz - Tabellen der DIN 4109**

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen		Raumarten	
Spalte	1	2	3
Zelle	Mehrfach- raumarten in Krankenzuständen und Sanatorien	Bettenräume in Wohngruppen, Außenbauteile in Behälter- und Unterräumen und Ähnliches	Bürosräume und Ähnliches
dBA	ent. R _w nach A	ent. R _w nach A	ent. R _w nach A
1	I bis 55	35	30
2	56 bis 60	40	35
3	61 bis 65	45	40
4	66 bis 70	50	45
5	71 bis 75	55	50
6	76 bis 80	60	55
7	81 bis 85	65	60

*) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einseitige Außenraum aufgrund der in den Räumen vorgesehenen Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel beisteuert, werden keine Anforderungen gestellt.
**) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturfaktoren für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis S _{ab} /S _{ab0}		Korrekturfaktor	
Spalte	1	2	3
Zelle	S _{ab} /S _{ab0}	Korrekturfaktor	S _{ab} /S _{ab0}
1	0,5	-1,5	0,2
2	0,75	-1,0	0,5
3	1,0	0,0	1,0
4	1,25	+1,0	1,5
5	1,5	+1,5	2,0

S_{ab} = Gesamtläche des Außenbauteils eines Außenbauteils in m²
S_{ab0} = Grundfläche eines Außenbauteils in m²

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Stadthalle (SO-Stadthalle)

- Zulässig sind folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:
 - Stadthalle,
 - Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.2 Sonstiges Sondergebiet - Hotel (SO-Hotel)

- Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Hotel" dient vorwiegend der Unterbringung eines Hotels.
Zulässig sind nur folgende Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen:
 - Beherbergungsbetrieb (Hotel),
 - Anlagen und Einrichtungen, die dem Hotelbetrieb dienen,
 - Schank- und Speisewirtschaften, die in das Hotel integriert sind,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 SO-Stadthalle: Die höchstens zulässige Grundfläche beträgt 5.200 qm.
SO-Hotel: Die höchstens zulässige Grundfläche beträgt 2.400 qm.
- 2.2 Sie darf für die in § 19 (4) BauNVO genannten Nutzungen (z.B. für Zufahrten und Wege, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) wie folgt überschritten werden:
 - SO-Stadthalle: bis zu insgesamt 6.050 qm
 - SO-Hotel: bis zu insgesamt 2.850 qm.
 Zusätzlich ist eine Unterbauung durch eine Tiefgarage zulässig, wenn die Oberfläche der Tiefgarage begrünt wird. Hierzu ist eine Substratstärke von mindestens 75 cm erforderlich. Weiterhin sind wasserdurchlässige Befestigungen im SO-Stadthalle unbegrenzt und im SO-Hotel bis zu 100 qm zulässig.
- 2.3 Höchstens zulässige Höhe baulicher Anlagen: s. zeichnerische Festsetzungen.
- 2.4 Die angegebene Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Anlagen um bis zu 3 m überschritten werden, wenn diese insgesamt nicht mehr als 10 % der projizierten Dachflächen überdecken und zur nächstliegenden Gebäudeaußenkante ein Abstand von mindestens 3 m eingehalten wird.

3 BAUWEISE

- Es gilt die abweichende Bauweise: Die Länge der Gebäude darf mehr als 50 m betragen.

4 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 4.1 Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Terrassen und Vordächer überschritten werden.
- 4.2 Die Baugrenzen dürfen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden, wenn die Gesamtlänge dieser Balkone (ohne Überschneidungen über-einander liegender Balkone) nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge beträgt.
- 4.3 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete sind keine oberirdischen Stellplätze und Garagen zulässig. Im SO-Hotel ist außerdem in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche keine Tiefgarage zulässig. Die weiteren in § 19 (4) BauNVO genannten Nutzungen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

- 5.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Errichtung von Ein- und Ausfahrten nebst Einhausungen für die Tiefgarage zulässig.
- 5.2 Die im Plan vorgemerkte Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE - PARKANLAGE

- 6.1 Die Öffentliche Grünfläche - Parkanlage ist in ihrem Bestand mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Rasenflächen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Neu angelegte Flächen sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Einrichtungen, die dem Spiel und der Erholung dienen, z.B. Spielplätze, Kneippbecken etc., ist zulässig.
- 6.2 Die Gehölzpflanzungen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Für Nachpflanzungen sind standortgerechte und heimische Gehölze zu verwenden, z.B. aus der nachfolgenden Auswahlhilfe. Die Bäume sind als Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen.
- 6.3 Eine Unterbauung der Öffentlichen Grünfläche - Parkanlage durch eine Tiefgarage ist zulässig, wenn die Oberfläche gärtnerisch angelegt wird. Hierzu ist eine Substrat-Stärke von mindestens 75 cm erforderlich.
- 6.4 Die Anlage von Feuerwehruzufahrten innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ist zulässig, wenn sie wasserundurchlässig befestigt sind und ein durch Begrünung geprägtes Erscheinungsbild gewahrt ist, z.B. mit Rasengittersteinen oder Pflasterspuren.

7 ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

- Entsprechend den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind sechs Einzelbäume zu pflanzen. Es sind standortgerechte und heimische Bäume zu verwenden, z.B. aus der nachfolgenden Auswahlhilfe. Die Bäume sind als Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5 Meter abgewichen werden.

8 ERHALT VON EINZELBÄUMEN

- Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (Bäume im Verhältnis 1:1) durch standortgerechte und heimische Bäume, z.B. gemäß der Auswahlhilfe, vorzunehmen. Die Bäume sind als Hochstamm 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

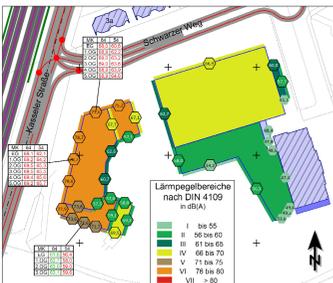
- Innerhalb der Grünflächen bzw. der Sondergebiete sind insgesamt jeweils fünf Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und fünf künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Baumstämmen und/oder an Gebäuden anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

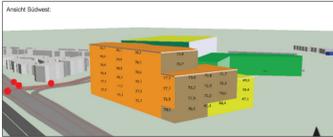
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 44 und 81 HBO und § 37 (4) HWG

10 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN - LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN

- 10.1 Innerhalb des Plangebiets sind für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz dieser Räume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989, s.a. unter Punkt C) erfüllt werden. Die Außenbauteile müssen folgende Lärmpegelbereiche berücksichtigen:



- Hinweis:**
Bei den dargestellten Immissionspunkten ist gemäß DIN 4109 bereits ein Zuschlag von +3dB sowie +10dB für den Nachtzeitraum zu den errechneten Beurteilungspegeln enthalten.



- 10.2 Die Betriebe und Anlagen in den Sondergebieten dürfen folgende Emissionskontingente L(E)K nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Trefffläche	L(E)K, T	L(E)K, N
SO Stadthalle	62 dB(A)	57 dB(A)
SO Hotel	62 dB(A)	57 dB(A)

- Hinweise:**
 - Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen durch die Nutzungen in den Sondergebieten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Sachverständigen-gutachten nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
 - Hinweise zu den Bodierungen, unter den die schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden können, sind dem der Begründung beigefügten Schallschutzgutachten von IMB-Plan GmbH, Frankfurt, zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB 28.03.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB 03.05.2017 - 18.05.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB 01.06.2017 - 07.07.2017

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB 02.01.2018 - 02.02.2018

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB 20.12.2017 - 26.01.2018

Prüfung der Anregungen und Hinweise mit Beschlussfassung gemäß § 3 (2) BauGB 13.03.2018

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB 13.03.2018

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bad Vilbel, den _____

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr _____

In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung mit Hinweis auf die Bereithaltung _____

Bad Vilbel, den _____

Bürgermeister Dr. Thomas Stöhr _____

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20. Juli 2017

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 04. Mai 2017

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 30. Juni 2017

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. September 2017

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2016

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert am 15. Dezember 2016

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28. September 2015



Bebauungsplan "Kurpark West"



Übersicht