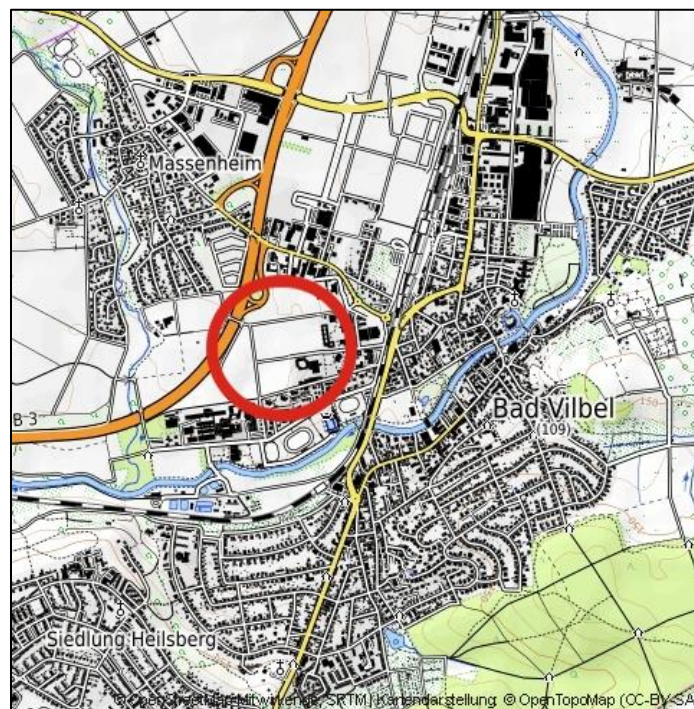


## Bebauungsplan "Schwimmbad - 2. Änderung"



## Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

## **Bad Vilbel: Bebauungsplan "Schwimmbad - 2. Änderung"**

Der Bebauungsplan "Schwimmbad - 2. Änderung" besteht aus einem Planteil und den folgenden textlichen Festsetzungen und Hinweisen:

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**gemäß § 9 (1), (1a) und (2) BauGB i.V.m. BauNVO**

#### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### **Sonstiges Sondergebiet - SO Schwimmbad**

Dieses Sondergebiet dient der Errichtung eines kombinierten Hallen- und Freibads mit Sport-, Freizeit- und Gesundheitseinrichtungen.

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 in beiden Teilgebieten von insgesamt 2.000 qm,
- Gewerbebetriebe bzw. Anlagen für Gesundheits- und Körperpflege wie z.B. Frisör, Kosmetik, Maniküre, Fußpflege, Massage, bis zu einer Grundfläche in beiden Teilgebieten von insgesamt 1.500 qm. Vergnügungsstätten aller Art sind ausgeschlossen.
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche in beiden Teilgebieten von insgesamt 500 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 in beiden Teilgebieten von insgesamt 250 qm,

Im Teilgebiet 2 sind außerdem noch Parkhäuser und Stellplatzanlagen mit Zufahrten zulässig.

#### **2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

**2.1** Die höchstens zulässige Grundfläche beträgt für alle Teilgebiete zusammen 59.000 qm. Die Grundflächen der Parkhäuser sind in diese Berechnung mit einzubeziehen.

Durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen darf die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.

- 2.2** 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 5 % der jeweiligen projizierten Dachfläche überdecken.

Hinweis: Werbeanlagen zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Anlagen.

- 2.3** Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb der eine Höherstaffelung zulässig ist, dürfen die baulichen Anlagen grundsätzlich bis zu 150 m ü.NN sowie auf einer Grundfläche von 6.400 qm bis zu 156 m hoch sein.

### **3 BAUWEISE**

Es gilt die abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. 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. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Außenbecken des Schwimmbads sind generell auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Untergeordnete Gebäude mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 200 qm und nicht mehr als einem Geschoss gelten als Nebenanlage und dürfen auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

**Hinweis:** Innerhalb der Bauverbotszone und Baubeschränkungszone gelten uneingeschränkt die Regelungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz.

### **5 PRIVATE GRÜNFLÄCHE – FREIBAD, LIEGEWIESEN, SCHÖNUNGSTEICH**

Die festgesetzte Private Grünfläche - Freibad, Liegewiesen, Schönungsteich ist als Grünfläche anzulegen. Auf einem Flächenanteil von maximal 30 % sind Befeestigungen, Wasserflächen von Außenbecken und Schönungsteiche zulässig. Darüber hinaus sind innerhalb dieses Flächenanteils auch untergeordnete Gebäude mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 200 qm und nicht mehr als einem Geschoss zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Modellierung des Geländes sind zulässig.

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

Die die gemäß Festsetzung Nr. A 13 anzupflanzenden Bäume können hierauf angerechnet werden.

### **Hinweis zu Schönungsteichen:**

Die Anlage von Schönungsteichen bedarf ggfs. der wasserrechtlichen Genehmigung. Dies ist mit der zuständigen Fachbehörde des Wetteraukreises abzustimmen.

## **6 PRIVATE GRÜNFLÄCHE – FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

Innerhalb der Fläche ist eine dreireihige, geschlossene Gehölzanpflanzung anzulegen und im Bestand zu erhalten. Der Reihen- und Pflanzabstand darf dabei 1 m nicht überschreiten. Es sind ausnahmslos standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher, z.b. gemäß nachfolgender Vorschlagliste II und III, zu verwenden.

## **7 PRIVATE GRÜNFLÄCHE – WIESE**

Mindestens 80 % der Fläche sind - soweit nicht bereits Bestand - mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen und als Wiese im Bestand zu erhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten.

## **8 FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – STREUOBSTWIESE**

Die gesamte Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen.

Darüber hinaus sind 54 Obstbäume als Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm sowie 9 Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 45-50 cm anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Alternativ zu den Obstbäumen mit einem Stammumfang von 45-50 ist eine Großbaumverpflanzung aus dem im Bereich des Plangebiets vorhandenen Obstbaumbestand zulässig.

Des Weiteren ist innerhalb der Fläche ein Zauneidechsenhabitat anzulegen und im Bestand zu erhalten. Hierzu sind 2 Steinhäufen mit gebrochenen Gesteinsmaterial (Körnung 60/200) von jeweils 2 cbm aufzuschütten. Angrenzend an die Steinhäufen sind jeweils Altholzhaufen von 1,5 cbm und Sandhaufen von 3 cbm aufzubringen.

Im Umkreis von 3 m um die o.g. Häufen sind Altgrasbestände durch eine Mahd alle 2-3 Jahre zu entwickeln. Die sonstige Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr als Extensiv-Wiese zu entwickeln und im Bestand zu erhalten, wobei die erste Mahd nicht vor dem 01. Juni des Jahres und die zweite Mahd nach dem 1. September des Jahres durchzuführen ist.

Die flächenhafte Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb der gesamten Fläche unzulässig.

Innerhalb der Fläche ist an den anzupflanzenden Obstbäumen mit 45-50 cm Stammumfang jeweils ein Fledermaus-Flachkasten zu installieren (insgesamt 9

Stück). Darüber hinaus sind verteilt an den Obstbäumen mindestens 13 Meisenkästen mit 28 mm Flugloch und 13 Meisenkästen mit 32 mm Flugloch zu installieren.

**9 FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – BIOTOPSCHUTZPFLANZUNG**

Innerhalb der Fläche ist eine vierreihige, geschlossene Gehölzanpflanzung anzulegen und im Bestand zu erhalten. Der Reihen- und Pflanzabstand darf dabei 1m nicht überschreiten. Es sind ausnahmslos standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagliste II und III, zu verwenden. Mindestens 50 Bäume und Sträucher sind dabei als Heckenpflanzen, 3 x verpflanzt, 150 - 200 cm Höhe, gruppenweise einzubauen.

**10 FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – EXTENSIV-WIESE**

Die gesamte Fläche ist mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen und durch eine maximal zweimalige Mahd im Jahr als Extensiv-Wiese zu entwickeln und im Bestand zu erhalten, wobei die erste Mahd nicht vor dem 01. Juni des Jahres und die zweite Mahd nach dem 1. September des Jahres durchzuführen ist.

Die flächenhafte Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist innerhalb der gesamten Fläche unzulässig.

**11 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – ARTENSCHUTZ**

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

Darüber hinaus dürfen in der Zeit zwischen dem 1. April und dem 15. August keine Baufeldräumungen sowie der Beginn der Baumaßnahmen stattfinden.

Können aus bautechnischen oder planerischen Gesichtspunkten die o.g. zeitlichen Befristungen nicht eingehalten werden, ist im Vorfeld eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

## **12 VORKEHRUNG ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN – LÄRMSCHUTZ**

Die Nutzungen im SO Schwimmbad, Teilgebiet 1 und 2 und innerhalb der Privaten Grünfläche - Freibad, Liegewiesen, Schönungsteiche müssen in ihrem Einwirkungsbereich die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der LAI-Freizeitlärmrichtlinie in der zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens gültigen Fassung einhalten. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

## **13 ANZUPFLANZENDE BÄUME**

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten, von denen um bis zu 5 m abgewichen werden kann, sind standortgerechte Einzelbäume, z.B. gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I, anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu verwenden. Die Einzelbäume sind in Grünflächen oder Baumscheiben von jeweils mindestens 12 qm oder in Pflanzgruben von mindestens 12 cbm zu pflanzen.

## **14 FESTSETZUNG NACH § 9 (2) BAUGB**

Die Baufeldfreimachung sowie die Rodung und Entfernung von Gehölzen innerhalb des festgesetzten Sondergebiets "SO Schwimmbad" sowie der "Privaten Grünfläche – Freibad, Liegewiesen, Schönungsteich" darf erst dann erfolgen, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese" und "... - Biotopschutzpflanzung" funktionsfähig hergestellt sind.

## **B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 52 und 91 HBO und § 37 (4) HWG**

### **15 ZAHL DER FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

Für die im Sondergebiet mögliche bauliche Nutzung ist abweichend von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Vilbel die Herstellung von 200 Fahrradabstellplätzen erforderlich.

### **16 DACHGESTALTUNG**

Die Dachflächen sind dauerhaft extensiv zu begrünen, soweit sie nicht verglast, begehbar oder durch technische Anlagen genutzt werden oder eine Neigung von mehr als 10° aufweisen. Diese Begrünung muss mindestens 20 % der Dachflächen umfassen.

### **17 GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind zu begrünen. Innerhalb dieser Grundstücksfreiflächen ist pro angefangene 400 qm 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, ebenso die gemäß Festsetzung Nr. A 13 anzupflanzenden Bäume.

### **18 VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

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

### **19 WERBEANLAGEN**

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

**Hinweis:** Gemäß § 16 Hessischer Bauordnung dürfen bauliche Anlagen und damit auch Werbeanlagen die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht gefährden.

## C WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

**Richtlinien, Gesetze und weitere Regelungen:** Die in den Festsetzungen und Hinweisen aufgeführten Regelwerke sind im Rathaus der Stadt Bad Vilbel, Am Sonnenplatz 1, 61118 Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, einsehbar.

**Bundestraße 3 (B 3):** Wegen der Nähe zur B 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.

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

**Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lichtquellen:** Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sollten helle, weit reichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht vermieden werden.

Es wird empfohlen, nur Insekten schonende Außenbeleuchtungen zu verwenden mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Niedrigdrucklampen, LED-Leuchtmittel mit max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur).

Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus sollte durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. vermieden werden. Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, werden Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung empfohlen, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

**Stromleitung:** Am Südrand des Plangebiets befindet sich eine 20 kV-Freileitung. Es ist ein Schutzstreifen von 9,0 m rechts und links der Leitungsachse freizuhalten. In diesem Geländestreifen dürfen keine Maßnahmen getroffen werden, die den Sicherheitsabstand zu den spannungsführenden Teilen der Freileitung vermindern. Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens dürfen eine Wuchshöhe von höchstens 5,0 m aufweisen.

**Gasleitung:** Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine Gashauptleitung DA 160. Baumpflanzungen im Bereich der Leitung sind nicht möglich. Der Standort der im Rahmen der Festsetzung A 13 zu pflanzenden Bäume ist daher entweder, wie in der Festsetzung vorgesehen, entsprechend zu verschieben, oder die Leitung ist in Abstimmung mit den Stadtwerken Bad Vilbel zu verlegen.

**Versorgungsleitungen:** Im Plangebiet befinden sich einige Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bad Vilbel GmbH und der ovag Netz GmbH, auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die ggfs. verlegt werden müssen. Insbesondere sind Hauptversorgungsleitungen für Gas (Mitteldruck DA 225) und Wasser (DA 355) sowie Steuer- und Stromkabel betroffen. Vor Baubeginn sind die erforderlichen Maßnahmen mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzu-



stimmen. Vorhandene und geplante Leitungen im Bereich von Bepflanzungen sind entsprechend zu schützen.

**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.

**Umweltbaubegleitung:** Zur Kontrolle der korrekten Ausführung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist vor und während der Baufeldfreimachung (Überwachung der Bauzeitenregelung) und im Rahmen der Herstellung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Streubstweide, Biotopschutzpflanzung und Rebhuhnhabitat) eine Umweltbaubegleitung (Landschaftsarchitekten, Biologen oder vergleichbare fachkundige Personen) einzusetzen.

**Bodenmanagementkonzept:** Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wird bei der weiterführenden Objekt- und Ausführungsplanung die Erarbeitung eines Bodenmanagementkonzeptes empfohlen. Die Umsetzung des Konzeptes sollte durch eine bodenkundliche Baubegleitung überwacht werden.

**Bodendenkmäler:** Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen.

**Heilquellenschutz:** Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

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

**Regiosaatgut:** Die extensiv genutzten Rasen-/Wiesenflächen innerhalb der Grundstücksfreiflächen sollten mit einer Regiosaatgutmischung eingesät und maximal zweimal jährlich gemäht werden.

**Nisthilfen:** An den entstehenden Gebäuden sowie an den Fassaden der Parkhäuser sollten insgesamt 5 Fledermauskästen und 5 Vogelnistkästen für Gebäudebrüter installiert werden.

#### **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)
Sorbus domestica	(Speierling)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)
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)