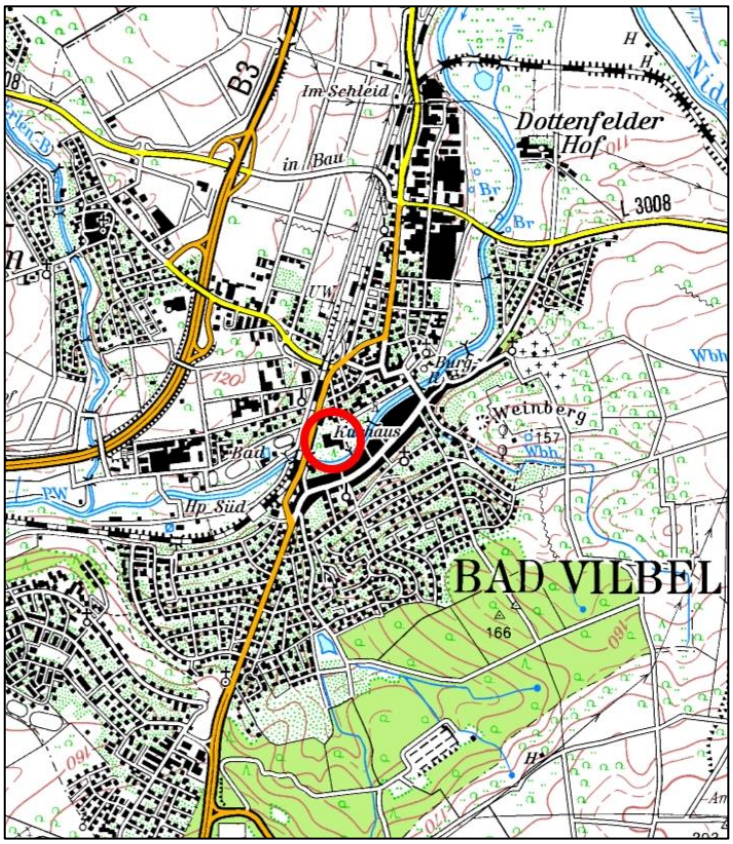
Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan "Kurpark West"

(Entwurf)



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Stand: 04.12.2017

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
Fax: 06151 / 73 56 99
mail@diesing-lehn.de

Bad Vilbel:
Bebauungsplan "Kurpark West" (Entwurf)

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 übereinander 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 vorgenommene 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. Spielpunkte, 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 Auswahlliste. 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 Feuerwehrzufahrten innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ist zulässig, wenn sie wasserdurchlässig 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 Auswahlliste. 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

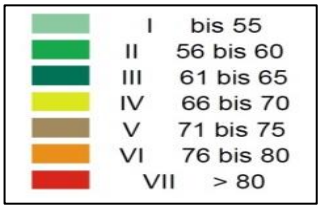
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu schützen. Sollte es trotz geeigneter Schutzmaßnahmen zum Verlust von Bäumen kommen, sind Ersatzpflanzungen (Bäume im Verhältnis 1:1) durch standortgerechte und heimische Bäume, z.B. gemäß der Auswahlliste, 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

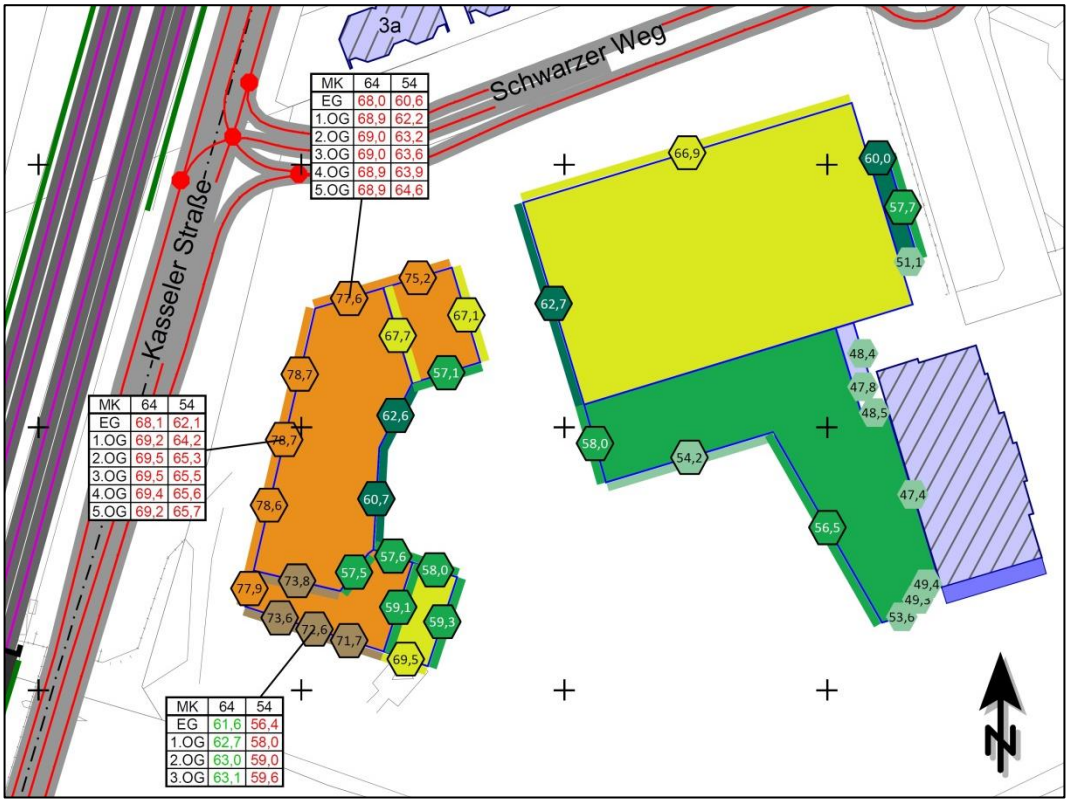
Innerhalb der Grünflächen bzw. der Sondergebiete sind insgesamt jeweils fünf Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und fünf künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten Baumbeständen und/oder an Gebäuden anzubringen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

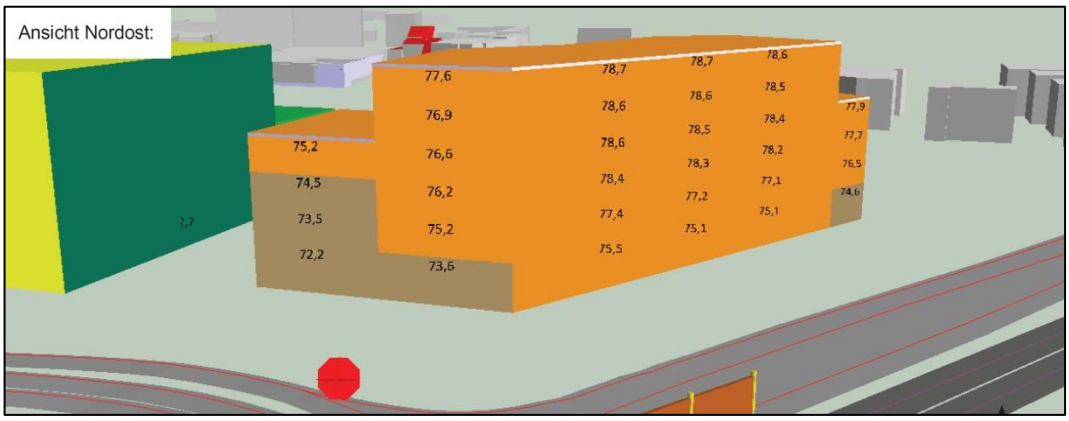
10 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN - LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN

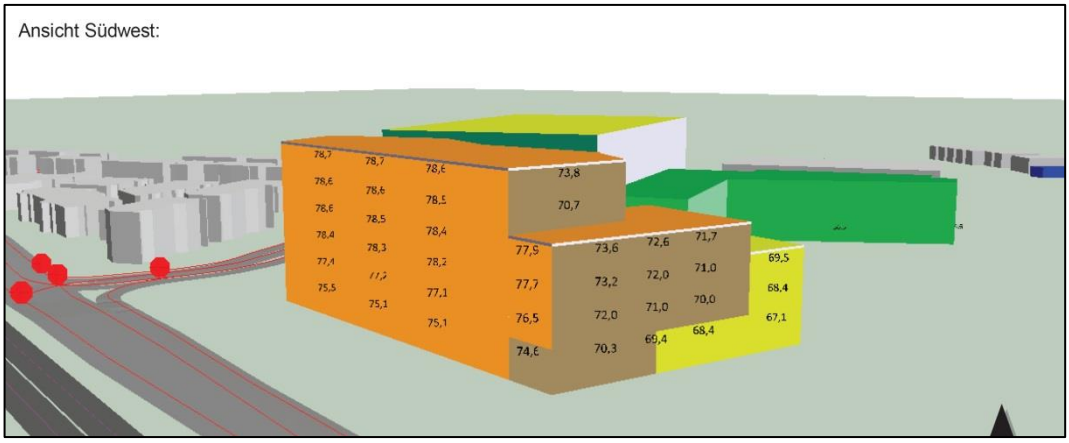
10.1 Innerhalb des Plangebiets sind für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Zum Schutz dieser Räume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß Ziffer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



Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 in dB(A)







Hinweis:

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm-pegel-bereich	„Maßgeb-licher Außenlärm-pegel“	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beher-bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Raumarten: Büroräume [1]) und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{W,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	[2])	50	45
7	VII	> 80	[2])	[2])	50

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[2]) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)}/S_{(G)}$

Spalte/Zeile	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{(W+F)}/S_{(G)}$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m²
$S_{(G)}$: Grundfläche eine Aufenthaltsraumes in m²

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

Teilfläche	*L(EK), T*	*L(EK), N*
SO Stadthalle	*62 dB(A)*	*57 dB(A)*
SO Hotel	*62 dB(A)*	*57 dB(A)*

Angaben der Pegelwerte in dB(A).

Hinweise:

- Die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen durch die Nutzungen in den Sondergebieten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Sachverständigengutachten nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

- Hinweise zu den Bedingungen, unter den die schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden können, sind dem der Begründung beigefügten Schallschutzgutachten von IMB-Plan GmbH, Frankfurt, zu entnehmen.

B LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

11 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - DACHGESTALTUNG

11.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer (< 10° Neigung) mit einer horizontal projizierten Fläche von mehr als 10 qm sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse ausgebildet oder verglast sind bzw. durch technische Anlagen genutzt werden.

11.2 Abweichend von der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Vilbel vom 29.08.2000 sind alle Dachformen zulässig.

12 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

12.1 Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen der Baugrundstücke sind zu begrünen.

12.2 SO-Hotel: Wege und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. Davon ausgenommen ist eine Fläche von 50 qm im Bereich der Gebäudeanlieferung: Hier ist auch eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

13 EINFRIEDUNGEN

Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig.

14 GESTALTUNG DER TIEFGARAGE

Tiefgaragen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, Zuwegung oder anderweitig genutzt werden bzw. überbaut sind. Hierzu ist eine Substratstärke von mindestens 75 cm erforderlich.

15 ZAHL UND NACHWEIS DER STELLPLÄTZE

Die Zahl der herzustellenden Stellplätze für das Hotel beträgt 100 und für Stadthalle und Kurhaus insgesamt 200. Die Stellplätze für das Hotel sind in der Tiefgarage, die unter der Stadthalle und unter Teilen der Öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen errichtet wird, nachzuweisen.

16 VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

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

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenÄrchäologie, 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 Heilquellenschutzbezirkes 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 genehmigungspflichtig. Art und Umfang der vorzulegenden Unterlagen sind mit dem Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachstelle Wasser- und Bodenschutz abzustimmen.

- 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.

- Überschwemmungsgebiet der Nidda

Das Plangebiet liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nidda. Bei Versagen der entlang der Nidda vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen wäre das Plangebiet aber bei HQ100 und HQExtrem zu großen Teilen von Überschwemmungen betroffen.

- 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 - sollten 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 Vogel- 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 Störungstatbestandes 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.

- Auswahlliste 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 Versorgungsträgern (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 bleiverstemmten 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.