

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 Aufteilung 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

BESTANDSANGABEN, HINWEISE

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

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 Beretschaftspersonen 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 Beretschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 SO-Stadthalle: Die höchstens zulässige Grundfläche beträgt 5.200 qm.

2.2 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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 Gesamtfläche 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 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. 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 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 Substratstärke von mindestens 75 cm erforderlich.

6.4 Die Anlage von Feuerwehruzufahrten innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ist zulässig, wenn sie wasserdurchlässig befestigt sind und ein durch Begrünung geprägtes Erscheinungsbild gewahrt ist, z.B. mit Rasengittersteinen oder Pflastersteinen.

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.

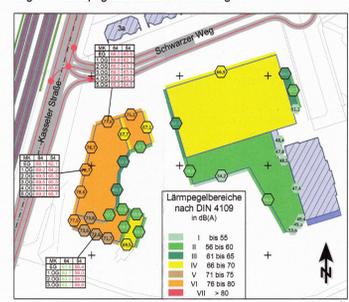
9 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb der Grünflächen bzw. der Sondergebiete sind insgesamt jeweils fünf Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel und fünf künstliche Quartiere für Fledermäuse an geeigneten 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

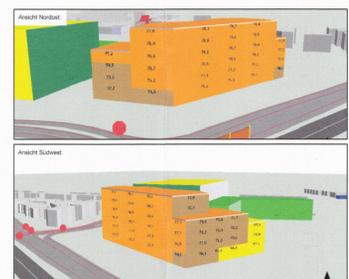
10 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN - LÄRMSCHUTZVORKEHRUNGEN

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(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)

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

11 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN - DACHGESTALTUNG

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

12 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIPLÄCHEN

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 KENNZEICHNUNG gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 46 HWG

Überschwemmungsgebiet der Nidda

Das Plangebiet liegt nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet der Nidda, jedoch unmittelbar am Rand. Bei Versagen der entlang der Nidda vorhandenen Hochwasserschutz-einrichtungen wäre das Plangebiet bei HQ100 und HQExtrem zu großen Teilen von Überschwemmungen betroffen. Zudem liegen bei Hochwasserführung der Nidda die Wasserspiegellagen über den Geländehöhen im Plangebiet, so dass es damit zu Tage tretendem Grundwasser kommt.

D HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessisch-Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetterkreises anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zu einer 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 Heilquellenschutzbezirks 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 befähigte Fachstelle Wasser und Bodenschutz beim Wetterkreise 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 Grundwasserabsenkungen (z.B. für die Wasserhaltung) oder Umlenkung des Grundwassers bei Wasserstau 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 - 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 Bauaufsichtliche 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 Störungsstatbestandes 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 Regelungsgebäude dem Bundesamt für den 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 bleiverstärkten 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

Spalte	1	2	3	4	5
Ziele	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Batterieräume in Krankenhäusern und Sanatorien	Baumärkten	Büroräume 1 und ähnliches
				Außenlärmpegel in Wohnungen, Überdachungen, Räume in Betriebsgebäuden, Unternehmerräume und ähnliches	
				erf. R. des Außenbauteils in dB	
1	I	55	35	30	30
2	II	60 bis 65	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	55	50	45
7	VII	> 80	60	55	50

Tabelle 9 der DIN 4109: Korrekturfaktoren für die erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis S_{außen}/S_{innen}

Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
S _{außen} /S _{innen}	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4	0,3
Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3	-4
S _{außen} : Gesamtläche des Außenbauteils eines Außenbauteils in m ²										
S _{innen} : Grundfläche eines Außenbauteils in m ²										

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 **21. MAR. 2018**

Bürgermeister Dr. Thomas Störh

In-Kraft-Treten gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung mit Hinweis auf die Bereithaltung **22. MAR. 2018**

Bad Vilbel, den **22. MAR. 2018**

Bürgermeister Dr. Thomas Störh

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**

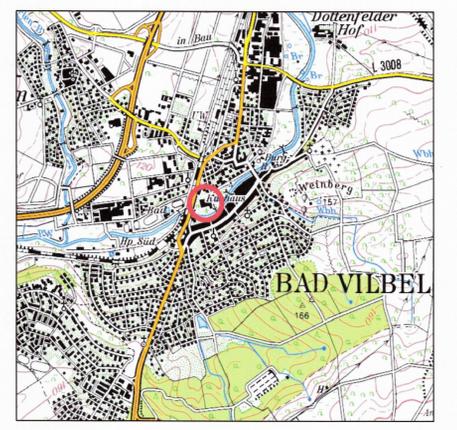
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom **07. März 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2016**

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