Datum		Erstellung / Änderung	Datum		Erstellung / Änderung
26.08.2025	sw	Erstellung	29.01.2026	sw	Flächen geändert und ergänzt
07.11.2025	sw	Fs teilw. neu, Baugrenzen ergänzt	10.02.2026	sw	Fs neu
02.12.2025	sw	Änderungen Baugr., gepl. Gebäude, Fs	13.02.2026	sw	Fs teilw. neu
12.12.2025	sw	Spielflächen und Fußweg ergänzt	19.03.2026	sw	Fs teilw. neu

geprüft: 31.03.2026, A. G.

Auszug aus den Geobasisdaten der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 04.2024

Dateiname: bhefr_2d15.dwg
Blattgröße: 132 cm x 59,4 cm
erstellt mit: StadtCAD 22
basierend auf: AutoCAD Map 3D 2022

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Waldkindergarten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

2. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Parkfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Fußgängerbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Versorgungsfläche Elektrizität
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Badeplatz, Freibad
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Parkplatzrandeingrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 uns Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

F1 Entbuschung und Erhalt von Magerrasen

F2 Erhalt von Feldgehölzen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gebäude, geplant

Bestehende Schwimmbecken

Spielflächen

TEXTFESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV), Hessisches Wassergesetz (HWG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 12, 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Badeplatz, Freibad
Zulässig auf der öffentlichen Grünfläche sind Schwimmbecken mit insgesamt maximal 1.500 m² Grundfläche und Gebäude (inkl. Gastronomie und technisch und betrieblich erforderlichen Gebäude) mit insgesamt maximal 1.000 m² Grundfläche. Zusätzlich sind Liegewiesen und Spielflächen zulässig.

Öffentliche Grünfläche: Parkplatzrandeingrünung
Die Fläche ist vollständig mit arten- und blütenreichem Regio-Saatgut anzusäen. Außerdem sind Strukturen als Ersatzhabitat für die Schlingnatter (und andere Reptilien) zu schaffen. Es sind Totholz-, Sand- und Steinhaufen als Habitatstrukturen für Reptilien sowie frostfreie Überwinterungsquartiere auf der Fläche zu errichten. Die Maßnahme ist von einer fachkundigen Person durchzuführen oder mit ihr abzustimmen.

Öffentliche Grünfläche: Verkehrsgrün
Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ausgewiesene Fläche ist vollständig mit arten- und blütenreichem Regio-Saatgut anzusäen.

Öffentliche Parkfläche
Zulässig sind folgende Stellplatzarten:
- Wohnmobilstellflächen (inkl. Anschlüsse)
- Besucherparkplätze
- Angestelltenparkplätze
- Fahrradparkplätze
- Busstellplätze

Gemeinbedarfsfläche
Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Betrieb des Waldkindergartens dienen. Hierzu gehört insbesondere ein wettergeschützter Aufenthaltsraum in Form von bis zu zwei mobilen Bauwagen oder vergleichbarer einfacher baulicher Anlagen.

Versorgungsfläche Elektrizität
Zulässig sind Anlagen zur Speicherung, Umwandlung und Verteilung von elektrischer Energie und Wärme sowie die hierfür erforderlichen Nebenanlagen und technischen Einrichtungen.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§12, 14, 19 und 23 BauNVO)

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz, Freibad außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Zeitliche Beschränkung der Gehölzentnahme
Sämtliche Rodungen von Gehölzen im Eingriffsbereich dürfen nur zwischen 01. November und 28./29. Februar durchgeführt werden. Im Vorfeld der Rodung muss durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass keine Individuen in den bespielbaren Strukturen vorhanden sind. Individuen müssen (je nach Aktivitäts- und Mobilitätszustand) in geeignete Ersatzquartiere zu verbringen. Die Rodung muss im direkten Anschluss an die Überprüfung und evtl. Verbringung der Individuen stattfinden, oder die Höhlen fachgerecht verschlossen werden.

Fledermausfreundliche Beleuchtung
Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Gebäuden sind gemäß den Erfordernissen des § 35 Abs. 2 HeNatG zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere Insekten, im Falle einer grundlegenden Erneuerung so zu gestalten, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird. Zur Reduzierung der Lockwirkung von Beleuchtungen sind daher zum einen Leuchten zu verwenden, die eine Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) aufweisen. Hohe Ultraviolett- und Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Um eine Lichtverschmutzung des Umfeldes so gering wie möglich zu halten, sind zudem vollständig gekapselte Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder horizontal emittieren, zu verwenden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig. Grundsätzlich ist die Beleuchtung von Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege zu begrenzen; Lichtstreuungen darüber hinaus sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

CEF-Maßnahme Fledermaus
Im Vorfeld sind für jeden entfallenden potenziellen Habitatsbaum 2 Fledermausflachkästen an geeigneten Gehölzen im Umfeld des Eingriffsbereichs anzubringen.

Vergrämung Reptilien
Die Schlingnatter ist vor Beginn der Baumaßnahmen aus dem Baufeld zu vergrämen, indem die von den Baumaßnahmen betroffenen Bereiche für Reptilien unattraktiv gemacht werden, um ein eigenständiges Abwandern nach der Winterruhe ab Ende März in angrenzende Habitate zu erreichen. Die Vegetation des Eingriffsbereichs ist im Zeitraum Dezember bis Februar per Hand zu schneiden (möglichst kurz), ohne Bodeneingriff und ohne das Befahren mit schweren Geräten. Das Schnittmaterial ist abzutransportieren, um das Entstehen möglicher Verstecke zu vermeiden. Vorhandene Versteckmöglichkeiten auf der Fläche (Steine, Totholzhaufen usw.) sind manuell von der Fläche zu entfernen.

Vermeidungsmaßnahme Reptilienschutzzaun
Um eine baubedingte Tötung zu vermeiden, ist vor Beginn der Aktivitätsperiode (Anfang April) das Baufeld mit einem ortsfesten und nicht überkletterbaren Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Der Schutzzaun ist bis zum Ende der Bauarbeiten regelmäßig auf seine Funktionsfähigkeit durch eine fachkundige Person zu überprüfen und anschließend zu entfernen.

Separierung und Verwertung der Böden im Rahmen von Baumaßnahmen
Zur Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen sind bei sämtlichen Erd- und Baumaßnahmen die anstehenden Böden fachgerecht nach Ober- und Unterboden zu separieren. Der Oberboden ist, soweit möglich, innerhalb des Geltungsbereichs bzw. Baugebietes wiederzuverwenden. Überschüssiger Boden ist einer ordnungsgemäßen und zulässigen Verwertung außerhalb des Plangebietes zuzuführen.

Bei der Herstellung von Aufschüttungen und Abgrabungen darf ausschließlich unbelastetes, geeignetes Material verwendet werden.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Straßenbauerlasses Hessen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Gehölzschutz
Um eine Beeinträchtigung von an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestände im Zuge der Baumaßnahmen zu vermeiden, sind während der Bauzeit die angrenzenden Biotopstrukturen nördlich des geplanten Weges vom Parkplatz zum Freibad mit einem Schutzzaun abzuzäunen. Die für den genannten Zweck geeigneten Zaunanlagen sind während der gesamten Bauzeit zu unterhalten und nach Abschluss der Arbeiten vollständig zu entfernen. Die korrekte Errichtung der Schutzzäune und ihre Funktionsfähigkeit sind zu überwachen. Die Breite des Bearbeitungsstreifens entlang des Weges ist so gering wie möglich zu wählen.

4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b i.V.m § 9 Abs. 1a BauGB)

Maßnahmenfläche F1: Entbuschung und Erhalt von Magerrasen
Gehölze sind bodenschonend zu entfernen. Das bedeutet, dass Bäume, sofern möglich, vom Bestandsweg aus zu fällen und zu entfernen sind. Des Weiteren darf auf der Fläche kein Mulchen stattfinden und es darf keine Befahrung bei nasser Witterung erfolgen. Die Wurzeln sind zu ziehen, sodass kein Material auf der Fläche bleibt. Die Maßnahme ist von einer fachkundigen Person oder in Absprache mit einer fachkundigen Person durchzuführen. Vorerst ist keine Ansaat durchzuführen. Die Maßnahme ist von einer fachkundigen Person oder in Absprache mit einer fachkundigen Person durchzuführen.

Nach Beginn der Maßnahme ist in den ersten vier Jahren ein Vegetationsmonitoring von einer fachkundigen Person durchzuführen. Wenn auf den Flächen, Magerrasen mit einer entsprechenden Artenzusammensetzung entstehen konnte, besteht kein Handlungsbedarf. Anderenfalls ist nach Beurteilung der fachkundigen Person eine Ansaat mit der Regio-Saatgutmischung „Mager- und Sandrasen" vorzunehmen. Ggf. ist zusätzlich Oberboden abzutragen, um den Boden ausmagern zu lassen. Die Fläche darf nicht gedüngt werden.

Die (Wieder-)Herstellung von Magerrasen muss von einer fachkundigen Person abschließend zu bestätigen. Zum dauerhaften Erhalt des Magerrasens muss die Fläche extensiv gemäht oder beweidet werden. Eine Mahd (händisch oder mit einem Balkenmähwerk) einmalig im Jahr zwischen Mitte Juli und Mitte August durchzuführen. Das Mahdgut ist zunächst auf der Fläche zu verbleiben und anschließend abzutransportieren. Eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen ist ausschließlich zweimalig pro Jahr zwischen Mitte Mai bis Ende August (bei ausreichendem Aufwuchs auch bereits Ende April /Anfang Mai) durchzuführen. Ggf. ist eine Nachpflege im Herbst erforderlich, um eine erneuet Verbuschung zu verhindern.

Maßnahmenflächen F2: Erhalt der Feldgehölze
Die vorhandenen Gehölze auf der Fläche sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

5. MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Nutzung der solaren Strahlungsenergie
Die Errichtung einer Überdachung für Parkflächen auf dem Grundstück ist zulässig. Es wird empfohlen, auf den Überdachungen der Parkplätze Photovoltaikanlagen zu installieren.

Geothermie
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Nutzung von oberflächennaher Geothermie (z. B. durch Erdwärmesonden oder Flächenkollektoren) zulässig, solange wasserrechtliche oder geotechnische Belange dem nicht entgegenstehen und der Badbetrieb sowie das Verkehrsgeschehen hiervon nicht negativ beeinflusst werden.

6. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen bis zu einer Mächtigkeit von bis zu 2 m zum vorhandenen Gelände sind zulässig, sofern die Maßnahme keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke oder die Umwelt hat.

B) WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§37 ABS. 4 HWG und § 55 Abs. 2 WHG)

1. Wasserdurchlässige Beläge (§37 ABS. 4 HWG)
Stellplätze, Sportflächen und sowie die Befestigung der Wege sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist dauerhaft zu gewährleisten. Diese Beschränkung gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen, Staplerfahrzeugen oder gleichwertigen Fahrzeugen befahren werden.

2. Niederschlagswasser (§ 55 Abs. 2 WHG i.V.m §37 ABS. 4 HWG)
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf § 37 Abs. 4 HWG verwiesen. Gemäß § 37 Abs. 4 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

C) HINWEISE

1. Aufschüttung des natürlichen Geländes
Die Durchführung von Aufschüttungsmaßnahmen hat unter Beachtung der Vorschriften zum Bodenschutz und der Gewässerökologie zu erfolgen. Aufschüttungen, die zu einer Veränderung des natürlichen Wasserhaushalts führen könnten, sind nur nach einer wasserrechtlichen Genehmigung zulässig.

2. Boden
Bei Bodenarbeiten, der Lagerung sowie der Verwertung von Bodenmaterial sind die jeweils geltenden gesetzlichen und untergesetzlichen Regelwerke zu beachten, insbesondere:
- Verordnung über Anforderung an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV)
- Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Verordnung über Deponien und Langzeitlager (Deponieverordnung - DepV)
- Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV)
- Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)
- Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen (Verfüllrichtlinie) (StAnz. 34/2023, S. 1092ff.)

Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Werden im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAltBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Böden in Flussauen können aufgrund von anthropogenen Stofffrachten erhöhte Schadstoffbelastungen aufweisen. Daher sollte Bodenmaterial, das bei Baumaßnahmen anfällt und außerhalb des Plangebietes verwertet werden soll, auf Schadstoffbelastungen untersucht werden, um eine ordnungsgemäße Verwertung zu gewährleisten.

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige (Pflicht nach § 49 Abs. 1 WHG) beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises sowie ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen sowie Bodenverdichtungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden werden. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Baumaschinen sind auf den versiegelten Flächen abzustellen, um Tropfverluste von Ölen u.a. Stoffen in Boden und Grundwasser zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises unverzüglich anzuzeigen.

Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zu beschränken und haben in kürzest möglicher Zeit zu erfolgen, damit die vorhandene Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung weitestgehend erhalten bleibt. Werden Verunreinigungen sowie Verdichtungen dennoch hervorgerufen, sind diese spätestens mit Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am
bekanntgemacht am

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
vom bis

1. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

1. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

1. Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
vom bis

2. Entwurfsbeschluss am
(Offenlegungsbeschluss)

2. Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
vom bis
bekanntgemacht am

2. Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
vom bis

Satzungsbeschluss am

Bestätigung der Verfahrensvermerke

den

....
Bürgermeister

Genehmigung nach § 10 (2) BauGB - entfällt -

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem/den hierzu ergangenen Beschluss/Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Die Satzung, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

den

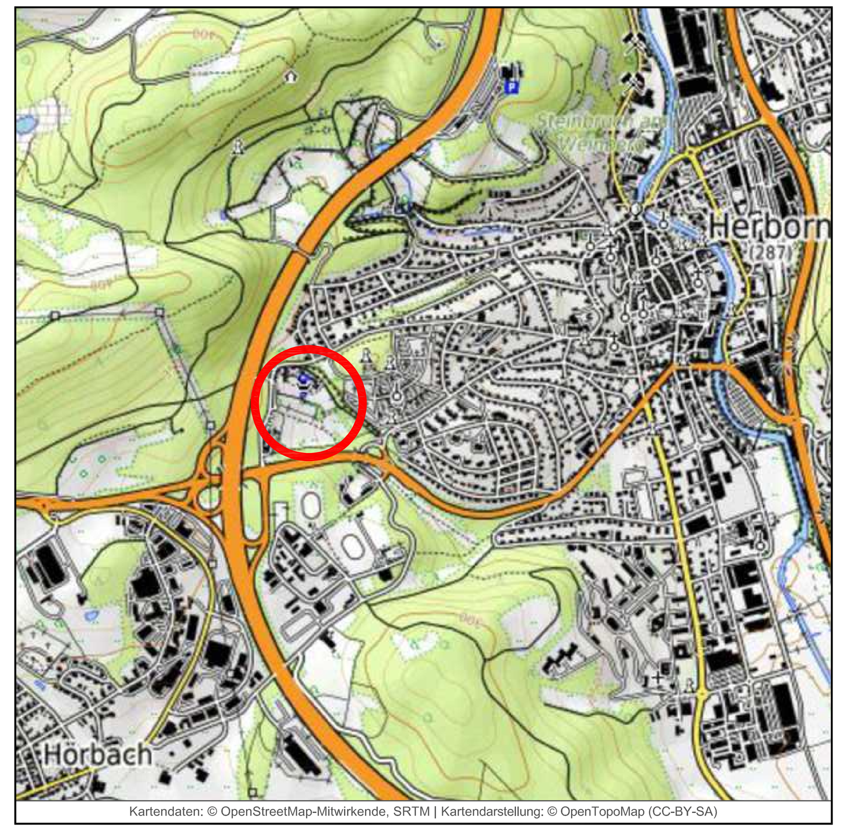
....
Bürgermeister

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am

rechtskräftig ab

den

....
Bürgermeister



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Stadt Herborn

Bebauungsplan

"Freibad Herborn"

Kernstadt

- Vorentwurf -

PlanungsbüroKoch
Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH
Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar
Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
www.pbkoch.de
info@pbkoch.de
Planungsbüro für
• Städtebau • Landschaft
• Freiraum • Straßen- und Tiefbau
Planbearbeitung
B. Sc. Alina Gundlach
Stand
31.03.2026