Stadt Büdingen – Stadtteil Wolferborn
Bebauungsplan Nr. 7 „Feuerwehr Ost“

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der **Hessischen Bauordnung** (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind die baulichen Anlagen und Freiflächen für ein Feuerwehrgerätehaus zulässig.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

2.1 Die auf der für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche befindlichen Bäume und Gehölze am südöstlichen Gebietsrand sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen.

2.2 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind zu extensivieren und als extensiv genutzte Mähwiese (Blühwiese) zu entwickeln. Die Entwicklung und Pflege dieser Flächen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.3 Für die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB entlang der Grundstücksgrenze festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Die Bäume und Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Neuanpflanzungen zu ersetzen. Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort für Bäume kann in Abhängigkeit von der tatsächlichen Grundstücksnutzung verändert werden, wenn die Gesamtstückzahl beibehalten wird und der Gesamteindruck einer strukturierten Grundstückseingrünung gewährleistet ist.

2.4 Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

2.5 An dem Feuerwehrgebäude sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Nistkästen für gebäudebewohnende Tierarten anzubringen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf eine maximale Firsthöhe von 7 m begrenzt.

4. Allgemeine Hinweise

4.1 **Bodendenkmäler**: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind ent-

sprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Stadt anzuzeigen.

4.2 **Altlasten:** Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4.3 **Bodenschutz**: Es wird darauf hingewiesen, dass für die Planung und Durchführung von Bauvorhaben die DIN-Vorschriften 19731, 18915 und 19639 zu beachten und einzuhalten sind.

4.4 **Emissionen**: Hessen Mobil weist auf die von der Landesstraße 3010 und der Kreisstraße 221 ausgehenden Emissionen hin. Ggf. erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen sind durch die Stadt zu treffen. Klargestellt wird, dass Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement und der Wetteraukreis keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt, übernehmen.

4.5 **Leitungen**: Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können. Baumaßnahmen im Bereich vorhandener Leitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wird auf das in der nördlichen Wegeparzelle 82/1 verlaufende 20-kV-Kabel der OVAG hingewiesen.

4.6 **Brandschutz**: Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 800 l/min. gefordert. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen (Löschteiche, Löschwasserbehälter, Löschwasserentnahmestellen an offenen Gewässern) sicherzustellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydrantenrichtlinien einzuhalten, die Straßen sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar auszubauen.

Außerdem ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass eine ausreichende Versorgung mit Trinkwasser aufgrund der Notwendigkeit von Befüllungen der Löschfahrzeuge notwendig ist. Dies kann mit einer Entnahme eines Hydranten auf dem geplanten Gelände oder Anschluss in der Fahrzeughalle erfolgen.

4.7 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

5. Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz sollten Baumfällungen und Rodungsarbeiten möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des Folgejahres, durchgeführt werden. Sind Baumfällungen und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums nicht zu vermeiden, ist vor Beginn der Arbeiten im Zuge einer Baufeldkontrolle zu prüfen, ob besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von europäischen Vogelarten, betroffen sein können.

Sind dennoch baubedingte Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – und des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG – Lebensstättenschutz – 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.