

I Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Hess. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Hess. Wassergesetz (HWG), Hess. Straßengesetz (HStrG), Hessische Bauordnung (HBO), Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie sonstige einschlägige Gesetze und Bestimmungen in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan (Satzung) geltenden Fassung.

II Zeichenerklärung

- 1 **Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1 Flummer
- 1.2 Flurgrenze
- 1.3 Flurstücksnummer
- 1.4 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 2 **Planzeichen**
- 2.1 **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- 2.1.1 Grundflächenzahl
- 2.1.2 Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG-RFB) hier: maximale Oberkante baulicher Anlagen
- 2.2 **Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB**
- 2.2.1 Baugrenze
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Fläche (bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
- 2.3 **Fläche für den Gemeinbedarf § 9 (1) 5 BauGB**
- 2.3.1 hier: Feuerwehr / Feuerwehrgerätehaus (vgl. Fests. III 1.1)
- 2.4 **Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- 2.4.1 Straßenverkehrsfläche/ -begrenzungslinie
- 2.4.2 Anliegerweg, Radweg
- 2.4.3 Ausfahrt Feuerwehr (Alarmanfahrt)
- 2.4.3.1 - von sichtbehindernder Nutzung freizuhaltenen Sichtfelder: (Planungsbüro für kommunalen Tiefbau, Bernd Göth, Freigeleitet, 01/2024) Bepflanzungen (vgl. Art, Einfriedungen u.a. Einrichtungen dürfen eine Höhe von 0,8 m - gem. ab Fahrhahnoberkante - nicht überschreiten
- 2.4.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 2.5 **Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)**
- 2.5.1 Zweckbestimmung Gas
- 2.6 **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 BauGB)**
- 2.6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - geschlossene Heckenstruktur (Laubbaum- / -strauchhecke) (vgl. Fests. III 1.5)
- 1.6.2 Anpflanzung von Laubsträuchern (1 Symbol = 3 Pflanzen)
- 2.7 **Sonstige Planzeichen**
- 2.7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 22 BauGB)
- 2.7.2 Zweckbestimmung: Stellplätze / Übungsfläche
- 2.7.2 Bauverbotszone (§ 23 HStrG)
- 2.7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.7.4 Bemaßung(en)
- 2.7.5 Böschung / Graben (überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches) (Vermessungsbüro Müller/ Richter, Gelnhausen, 11/2022)
- 2.7.6 Höhenlinien (Vermessungsbüro Müller/ Richter, Gelnhausen, 11/2022)
- 2.7.7 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

III Textliche Festsetzungen

- 1 **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- 1.1 **Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB):** Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dient der Unterbringung/ Errichtung des Feuerwehrgerätehauses einschließlich der zugehörigen Aufenthalts-, Schulungs- und Sanitärräume sowie aller sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen.
- 1.2 Gem. § 9 (1) 20 BauGB: PKW- Stellplätze und geeignete, funktionsbedingte Nebenflächen sind in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Aus Gründen der Sicherheit und der Funktionserfüllung (z.B. Auflast) kann von der der Vorgabe abgesehen werden.
- 1.3 Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen nachaktiver Insekten und anderen Arten sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum vorzunehmen: Es sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission wie z.B. amberfarbene LEDs mit bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Das Licht darf nur nach unten strahlen; hierfür muss das Leuchtgehäuse die Lichtquelle nach oben und zu den Seiten abschirmen. Indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche sowie insbesondere die Landesstraße L 3193 sind auszuschließen.
- 1.4 **Festsetzungen zum Ausgleich gem. § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB:** Nach der Ermittlung des Kompensationsbedarfes unter Anwendung der Hess. Kompensationsverordnung (KV 2018) ergibt sich ein verbleibender Kompensationsbedarf von 64.690 Biotopwertpunkten (BWP). Dieser Bedarf wird im Rahmen der Ökointoführung der Stadt Büdingen vollständig ausgeglichen. Dazu wird dem Eingriff in Höhe von 64.690 Biotopwertpunkten (BMP) der Ausgleich aus den vorlaufenden Ersatzmaßnahmen („Ökokonto“) der Stadt Büdingen. - Maßnahme-Nr. 004.11-1168-11137/13 „Entwicklung Wirtschaftswiese in extensives Grünland“, Gemarkung Orleshausen Flur 2, Flst. 5 (Anerkennung UNB am 20.05.2025) mit einem entsprechenden Umfang an BWP bzw. einem äquivalenten Flächenanteil zugeordnet.
- 1.5 Gem. § 9(1) 25 BauGB: Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
 - Im Bereich der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist pro laufenden Meter mindestens 2 heimische Sträucher und pro 10 m min. 1 heimischer Baum aus der Pflanzliste im Anhang des Umweltberichtes zu pflanzen. Pflanzausfälle sind nachzupflanzen. Im Pflanzstreifen sind keine baulichen Nebenanlagen und Bodenbefestigungen zulässig.
 - Je Strauchsymbol sind mindestens drei Einzelpflanzen einheimischer, standortgerechter Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Mindest-Pflanzgröße Gehölze: Bäume: Heister 2xv, 150-200cm. Sträucher: 2xv, 100-150cm.

IV. Wasserrechtliche Festsetzung § 9 (4) BauGB i.V.m. § 37 (3) und (4) HWG

Das auf versiegelten Grundstücksflächen und nicht dauerhaft begrünter Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und soweit als möglich als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (vgl. V 1). Das Fassungsvermögen und das jeweilige Retentionsvolumen der Zisterne ergibt sich durch den maximalen Drosselabfluss zum späteren Regenwasserkanal bzw. zur Vorflut.

V Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- 1 **Verwertung von Niederschlagswasser:** 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 öffentlichrechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 (2) WHG). Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 (4) HWG).
- 2 **Trinkwasserschutzgebiet:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes 440-036, Brunnen Diebach 1 und 2. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten
- 3 **Denkmalschutz, Bodendenkmäler:** Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises, unverzüglich anzuzeigen (§ 21 DSchG).
- 4 **Artenschutz:** Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. bei Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen. Der Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer muss den Erfordernissen auch hier Rechnung tragen. Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. 28.02.) zulässig.
- 5 **Nachsorgender Bodenschutz:** Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei 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.

VI Vermerke

A. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: ortsübliche Bekanntmachung im „Amtsblatt für die Stadt Büdingen“: und www.stadt-buedingen.de: _____
2. Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung im „Amtsblatt für die Stadt Büdingen“: und www.stadt-buedingen.de: öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: _____ bis _____
3. Frühz. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (1) BauGB: Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: _____
4. Beteiligung der Öffentlichkeit/ öff. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB: ortsübliche Bekanntmachung im „Amtsblatt für die Stadt Büdingen“: und www.stadt-buedingen.de: öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung/ Bauamt: _____ bis _____
5. Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB: Anschreiben an die Behörden u. Träger öff. Belange: _____
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB: Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung: _____

Büdingen, den _____ Siegel der Stadt _____
Harris
Bürgermeister

B. Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Feuerwehr Süd“ im Stadtteil Dödelshausen, bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen, wird hiermit ausfertigt. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und die unterzeichnete Fassung des Bebauungsplanes der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung entspricht.

Büdingen, den _____ Siegel der Stadt _____
Harris
Bürgermeister

C. Inkrafttreten

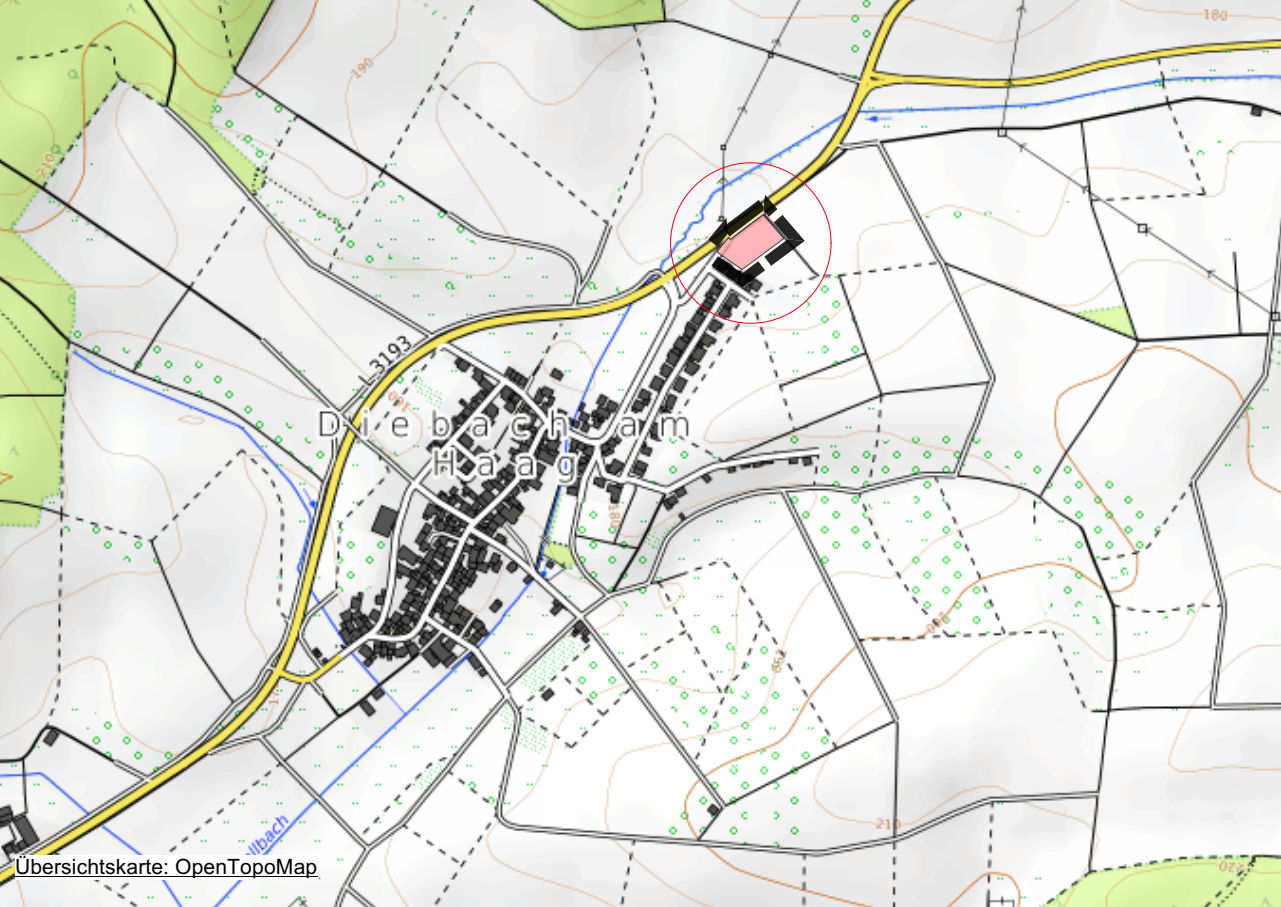
Der Bebauungsplan (Satzung) ist aus dem rechtswirksam geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Büdingen entwickelt und tritt gemäß § 10 (3) S. 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ortsübliche Bekanntmachung im „Amtsblatt für die Stadt Büdingen“: und www.stadt-buedingen.de: _____

Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Büdingen, den _____ Siegel der Stadt _____
Harris
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 8 "Feuerwehr Süd"



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

ENTWURF		Format (in cm) : 60 x 100	Maßstab 1 : 500
Art der Änderung	Datum	Bearbeiter / digit. Bearbeitung	
Entwurfskonzept	13.10.2022	M. Rück / N. Meyer	
Straßenanbindung / Alarmanfahrt		07.03.2024 / 16.04.2024	