



Gemeinde Hünfelden

Bebauungsplan
„Feuerwehr und Rettungswache“

Ortsteil Kirberg

B E G R Ü N D U N G

Vorentwurf

04. April 2023

Bearbeitung: M. Sc. Geogr. Julia Arndt
Dr. rer. nat. Christiane Koch



PlanungsbüroKoch

www.pbkoch.de

Dipl.-Geogr. Christian Koch
Stadtplaner

Alte Chaussee 4, 35614 Aßlar

Tel. (0 64 43) 6 90 04-0
Fax (0 64 43) 6 90 04-34

e-Mail: info@pbkoch.de

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Geltungsbereich	3
2.	Bestand	3
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
4.	Planungsrechtliche Grundlagen	4
	4.1 Regionalplan	4
	4.2 Flächennutzungsplan.....	4
	4.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	6
	4.4 Informelle Planung.....	7
	4.5 Schutzgebiete.....	8
	4.6 Immissionsschutz	8
	4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
	4.8 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung	9
5.	Planverfahren.....	10
	5.1 Verfahrensstand.....	10
6.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	10
	6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
	6.2 Festsetzungen nach Landesrecht.....	12
7.	Naturschutz und Landschaftspflege.....	14
8.	Erschließung	15
	8.1 Verkehr.....	15
	8.2 Ver- und Entsorgung.....	15
9.	Flächenbilanz und Bodenordnung	16

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feuerwehr und Rettungswache“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Kirberg, westlich der Bundesstraße 417 und der Limburger Straße sowie südlich der Straße Hünfelder Höhe. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Kirberg, Flur 7, zahlreiche Flurstücke mit einer Größe von 14.170 m². Betroffene Flurstücke sind: 10/1 teilweise, 11 teilweise, 12 teilweise, 13, 14, 15, 9/4 teilweise, 23/2, 23/3 teilweise.

2. Bestand

Das Plangebiet befindet sich im näheren Umfeld der Ortslage Kirberg. Im Osten liegt der Pendlerparkplatz Kirberg mit Anschluss an die B 417. Im Süden befindet sich angrenzend eine Freifläche an die die Bebauung des Ortsteils Kirberg anschließt. Im Norden schließt direkt bestehende Bebauung an den Geltungsbereich an. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Das Plangebiet umfasst Ackerflächen im Westen und eine Wiese sowie Gehölzpflanzungen im Osten, die als Kompensationsflächen ausgewiesen sind. Den südlichen Abschluss bildet eine Wegeparzelle, die im Bestand teilweise befestigt ist. Das Gelände ist insgesamt eben, weist jedoch in Richtung Limburger Straße eine Böschung auf. Die Höhenlage des Plangebietes liegt bei etwa 205 m über NN.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um im Plangebiet den Bau eines neuen Feuerwehrhauses und einer Rettungswache umsetzen zu können. Zusätzlich sollen die weiteren anschließenden Flächen einer sinnvollen zukünftigen Nutzung zugeführt und als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Für den Neubau eines Feuerwehrhauses wurde eine Machbarkeitsstudie von Lengfeld & Willisch Architekten PartG mbB (Stand 21.10.2020) durchgeführt und das Grundstück im Plangebiet ausgewählt. Das Feuerwehrhaus befindet sich derzeit südwestlich des neu geplanten Standortes. Eine Erweiterung um die erforderlichen zwei Stellplätze für Feuerwehrautos ist auf dem bestehenden Grundstück nicht möglich. Zudem ist das bestehende Feuerwehrhaus in seinen Ausmaßen stark beengt und entspricht auch unter dem Gesichtspunkt der Unfallsicherheit nicht mehr den aktuellen Vorschriften. Um eine zukunftsfähige Feuerwehr zu errichten, werden mindestens zwei weitere Stellplätze, sowie weitere zugehörige Nebenräume benötigt. Daher ist auch eine Sanierung an dem bisherigen Standort nicht sinnvoll und nicht möglich, weil das Platzangebot des Grundstückes nicht ausreicht. Der Bau einer zeitgemäßen Feuerwehr, die sich auf den aktuellen Stand der Technik befindet, ist daher auf einem anderen neuen Grundstück notwendig. Aufgrund von Flächenverfügbarkeiten im Gemeindegebiet, Platzangebot auf dem Grundstück und Erschließungsmöglichkeiten wurde der neue Standort im Plangebiet ausgewählt. Außerdem ist das Grundstück zukunftsfähig, da es Potential für Erweiterungsmöglichkeiten bei einem wachsenden Bedarf bietet. Der Standort ist für die Einsatzkräfte gut und schnell erreichbar. Die Anfahrt ist sicher, da ankommende Einsatzkräfte ohne kritische Kreuzungspunkte zu passieren zum Feuerwehrhaus gelangen können. Der Einsatzweg von ausrückenden Fahrzeugen beim Alarmeinsatz wird nicht gekreuzt. Der Standort ist auch verkehrstechnisch gut gelegen, da durch die Lage am direkten Ortsrand die Erreichbarkeit des Einsatzgebietes innerhalb der Hilfsfristen gewährleistet werden kann.

Auch für die Rettungswache wurde durch den Malteser Hilfsdienst ein neuer Standort gesucht. Die Flächen westlich des geplanten Feuerwehrhauses boten sich aus den gleichen Gründen an, so dass dort diese Entwicklung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Rettungswache angestrebt wird.

Da der Bedarf an Mischgebietsflächen im Gemeindegebiet hoch ist und die südlich an die geplante Rettungswache angrenzende Fläche auch eine städtebaulich geordnete Entwicklung erfahren soll, bietet es

sich an, diese Fläche in die Planung als Mischgebiet aufzunehmen. Im näheren Umfeld sind ebenfalls Gewerbe- und Mischgebietsflächen ausgewiesen, so dass sich diese Entwicklung anpasst.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Mittelhessen (RP GIEßEN 2010) wird das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ (6.3-1) dargestellt. Eine Überlagerung mit anderen Signaturen erfolgt nicht. Nördlich und südlich des Plangebietes grenzt ein „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ (5.2-1) an das Plangebiet an.

Im Teilregionalplan Energie Mittelhessen (RP GIEßEN 2021) erfolgt für die Flächen des Geltungsbereiches die Darstellung „Vorzugsraum für Biomasseanbau von Ackerfrüchten“.

Das geplante Vorhaben der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf und gemischten Bauflächen stimmt somit nicht mit den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 überein. Es wird trotzdem davon ausgegangen, dass aufgrund der geringen Fläche und der Tatsache, dass ein Lückenschluss bereits entwickelter Flächen am Ortsrand erzielt wird, keine Abweichung vom Regionalplan notwendig ist. Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die südlich und nördlich an bereits entwickelte Baugebiete angrenzen und in der Bauleitplanung bereits eine andere Entwicklung als der Regionalplan vorgibt erfahren haben. Das Plangebiet wurde schon 2008 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „P+R-Anlage/Pendlerparkplatz“ und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich als Bauland überplant. Eine landwirtschaftliche Nutzung hat hier nur noch sehr eingeschränkt stattgefunden. Standortalternativen für das geplante Vorhaben gibt es im Gemeindegebiet nicht.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010, unmaßstäblich

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (1994) der Gemeinde Hünfelden und in der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „P+R-Anlage/Pendlerparkplatz“ (2008) erfasst. Der Bereich der geplanten Fläche für den Gemeinbedarf Rettungswache und der geplanten gemischten Baufläche ist im Flächennutzungsplan von 1994 als landwirtschaftliches Grünland dargestellt (Abb. 2).

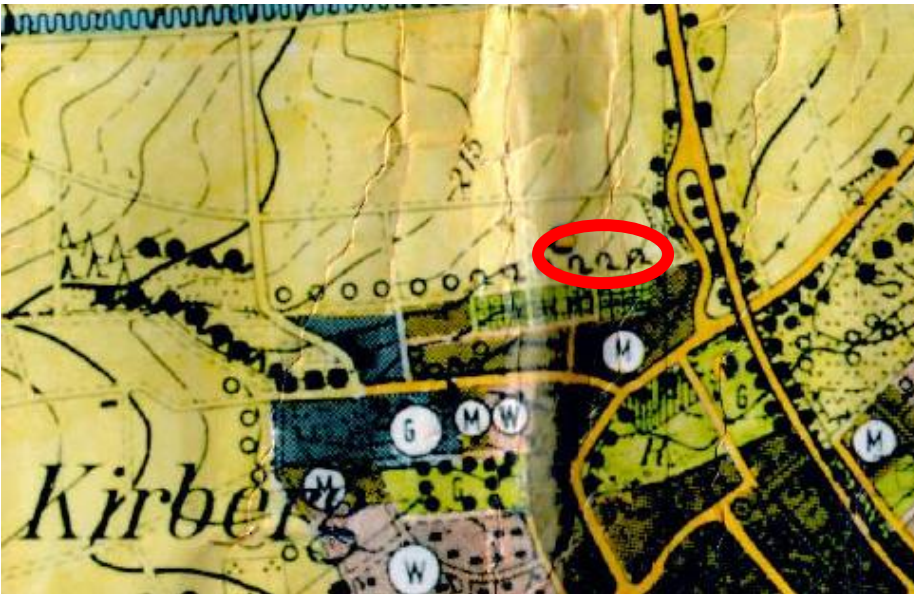


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüfelden, unmaßstäblich

Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr wurde in der Änderung für den Bereich „P+R-Anlage/Pendlerparkplatz“ analog zum gleichnamigen Bebauungsplan als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt (Abb.3).



Abb. 3 Ausschnitt aus der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „P+R-Anlage/Pendlerparkplatz“ (2008) der Gemeinde Hüfelden, unmaßstäblich

Das nähere Umfeld, welches sich im Westen anschließt, ist als landwirtschaftliches Grünland ausgewiesen. Im Süden des Plangebietes sind die Flächen als Streuobst dargestellt. Im Westen des Plangebietes ist die Symbolik für Flächen für Versorgungsanlagen zu finden. Im Osten grenzen Straßen an das Plangebiet an. Südlich ist eine Grünfläche „Dauerkleingärten“ eingezeichnet. Die im Norden angrenzenden Flächen sind von der 21. und der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbe- / und Sondergebiet an der B 417“ erfasst und als Gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen dargestellt (Abb. 4).



Abb. 4 Ausschnitt aus der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Gewerbe-/Sonderbiet an der B 417“ der Gemeinde Hünfelden, unmaßstäblich

Das geplante Vorhaben stimmt folglich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem zum Bebauungsplan parallelen Verfahren geändert und die Fläche entsprechend den Ausweisungen im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr bzw. Rettungswache) und gemischte Bauflächen dargestellt.

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt teilweise bereits eine verbindliche Bauleitplanung vor. Der Bereich, der für den Neubau eines Feuerwehrhaus vorgesehen ist, ist im Bebauungsplan „P+R-Anlage/Pendlerparkplatz“ von 2008 erfasst. Dort ist er als Anpflanzungsfläche ausgewiesen. Im Osten entlang der Limburger Straße und im Süden ist als Entwicklungsziel die Anpflanzung einer Gehölzhecke mit 15 m Tiefe festgesetzt und in den restlichen Flächen eine Umwandlung von Ackerflächen in Grünland.



Abb. 5 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „P+R-Anlage/Pendlerparkplatz“, unmaßstäblich

Für das Flurstück 15, Flur 7, in der Gemarkung Kirberg liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.4 Informelle Planung

Es liegen informelle Planungen für den Neubau des Feuerwehrhauses im Osten des Plangebietes durch das Büro Gierhardt Architekten aus Nidda vor. Die gesamte Einsatzabteilung umfasst derzeit 60 Personen und die Fahrzeughalle wird für 5 Fahrzeuge sowie für einen Abstellplatz für Anhänger geplant. Der Neubau soll zwei Vollgeschosse umfassen. Im Erdgeschoss sind eine Fahrzeughalle mit Sozialtrakt (Umkleiden und WC-Anlagen) sowie Lager- und Technikräume vorgesehen. Im Obergeschoss ist ein Schulungsraum mit dazugehörigem Stuhllager und Lehrmittelraum sowie ein Jugendraum, eine Florianstube, Büro- und Besprechungsräume sowie Toilettenanlagen geplant.



Abb. 6 Ausschnitt aus dem Freiflächenplan Gierhardt Architekten, unmaßstäblich

Auch für den Bereich der Rettungswache liegen informelle Planungen durch das Büro Oswald Matt Group aus Höhenschwand vor. Die Rettungswache soll als modulare Rettungswache für den Malteser Hilfsdienst entstehen, das heißt sie besteht aus mehreren Containern, die eine Anlage bilden.

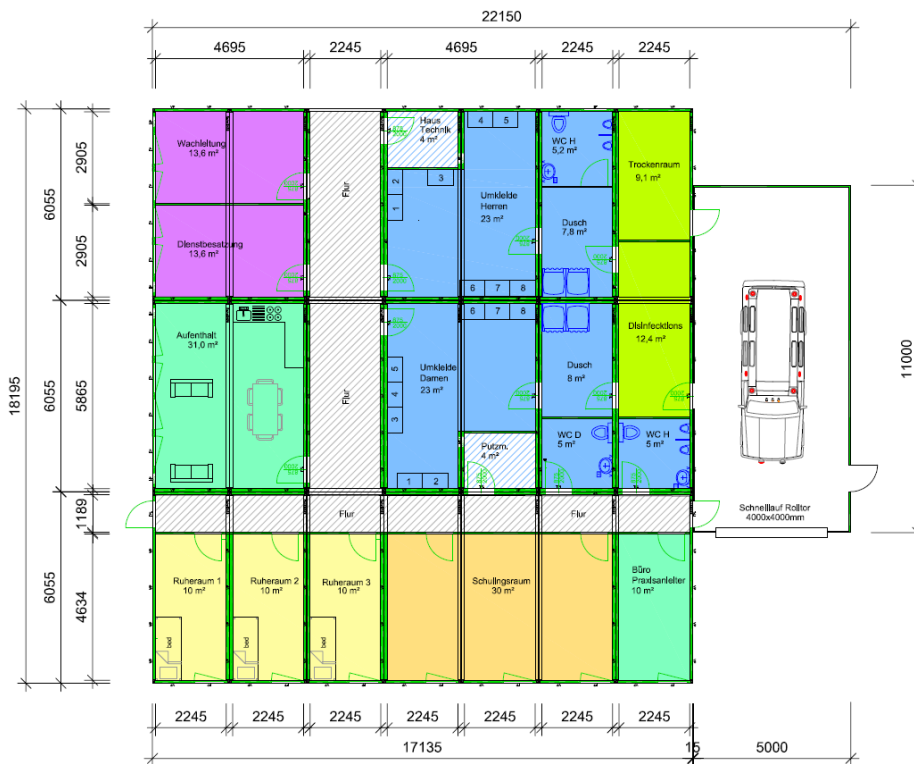


Abb. 7 Ausschnitt aus dem Grundriss Malteser Kirberg Containeranlage Oswald Matt Group, unmaßstäblich

Für die Flächen des geplanten Mischgebiets liegen keine informellen Planungen vor.

4.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutz- bzw. wasserrechtlich festgesetzten Gebieten, wie Landschafts-, Naturschutz- oder Natura-2000-Gebieten bzw. offiziell festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten (HMUKLV 2022).

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ (2531018) in einer Entfernung von ca. 2,3 km. Aufgrund der Entfernung können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope oder Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie liegen nicht vor und konnten auch im Rahmen der Gebietsbegehung nicht festgestellt werden.

Trinkwasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Etwa 250 m nördlich des Plangebietes beginnt die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG TB I Neesbach“ (WSG-ID 533-042).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Sintersbach, der ca. 180 m südlich des Plangebietes verläuft. Demnach ist auch kein Gewässerrandstreifen von der Planung betroffen.

4.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch seine Lage an Bundesstraße 417 lärmtechnisch von einer Vorbelastung geprägt.

Durch die Planung wird ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen generiert. Das höhere Verkehrsaufkommen wird durch die Einsatzfahrten der Feuerwehr und der Rettungswache sowie durch die An- und Abreise von Personal entstehen. Für das Mischgebiet können noch keine Einschätzungen gegeben werden, da hier noch keine spezielle Ansiedlung geplant ist.

Das Plangebiet grenzt im Süden und Norden an bestehende Gewerbe- und Mischgebietsflächen an. Die Vorbelastung ist daher in diesen Bereichen durch Publikumsverkehr bereits gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass der durch die Planung zusätzlich entstehende Verkehr keinen Lärm außerhalb der zulässigen Grenzwerte und des bereits vorhandenen Lärms verursachen. Insgesamt wird daher von keinen Problemen für den Bereich Immissionsschutz ausgegangen.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Gesamtanlagen oder Einzelkulturdenkmäler im Plangebiet. Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

4.8 Altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Kampfmittelvorbelastung

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§ 2 Abs. 6 BBodSchG).

Altablagerungen sind stillgelegte Abfallentsorgungsanlagen sowie Grundstücke außerhalb von Abfallentsorgungsanlagen, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert worden sind. Altablagerungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Altstandorte sind Grundstücke mit stillgelegten Anlagen, die gewerblichen, industriellen, sonstigen wirtschaftlichen Unternehmen oder hoheitlichen Zwecken dienten, sowie Grundstücke, deren militärische Nutzung aufgegeben wurde, sofern auf ihnen mit umweltschädigenden Stoffen umgegangen wurde. Grundstücke mit einer derartigen Nutzung befinden sich ebenfalls nicht im Planungsgebiet.

Für das Plangebiet besteht kein begründeter Verdacht, dass eine Munitionsbelastung vorliegt und mit dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen, (z. B. Bombenblindgängern) zu rechnen ist. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

Im Juli/August 2022 wurde von der Gesellschaft für Baugeologie und –Messtechnik mbH aus Limburg für den Bereich des Neubau Feuerwehr eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Aus dem geotechnischen Bericht und den dazugehörigen Bauprofilen gingen keine Auffälligkeiten hervor.

Vorsorgender Bodenschutz

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

Nachsorgender Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine Altstandorte bekannt, sodass Auflagen zum nachsorgenden Bodenschutz entfallen.

5. Planverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich. Die Anwendungsvoraussetzungen des vereinfachten oder beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 oder § 13a BauGB liegen daher nicht vor. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere in Hinblick auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter, müssen im Zuge dieses Verfahrens besondere Berücksichtigung finden. Insofern wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im sogenannten „Normalverfahren“, d. h. mit einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Für die Durchführung der Beteiligung wird gem. § 3 (2) BauGB ein Zeitraum von einem Monat gewählt. Die Frist wird nicht verlängert, da dafür keine wichtigen Gründe vorliegen.

Für das Plangebiet wird ein Umweltbericht erstellt und eine naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe und des dafür benötigten Ausgleichs vorgenommen.

5.1 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss 14.07.2022 gemäß § 2 (1) BauGB: Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (1) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung unter Anwendung des § 3 (2) BauGB: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx, Bekanntgemacht: xx.xx.xxxx.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange unter Anwendung des § 4 (2) BauGB vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB: xx.xx.xxxx.

6. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Zielsetzung für den Geltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungswache“ und Mischgebiet festgesetzt.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sind bauliche Anlagen, die dem Betrieb eines Feuerwehrhauses und der Feuerwehr zuzuordnen sind mit allen dazugehörigen Nutzungen und Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, zulässig.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rettungswache sind bauliche Anlagen, die dem Betrieb der Rettungswache zuzuordnen sind mit allen dazugehörigen Nutzungen und Nebenanlagen sowie Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, zulässig.

Nicht zulässig sind in beiden Gemeinbedarfsflächen Vergnügungsstätten in Form von Mehrfach-, Video- und AutomatenSpielhallen, Wettbüros, Spielkasinos, Nacht- und Tanzbars, Bordelle und bordellartige Betriebe, Sexkinos.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die unter § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig.

In der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und im Mischgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 zulässig. Für die Gemeinbedarfsfläche Rettungswache gilt eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 bei zwei Vollgeschossen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11 m für den Bereich der Rettungswache, für die Feuerwehr und für das Mischgebiet. Für den Bereich der Feuerwehr ist ein Turm geplant für den eine Höhe von 15 m zulässig ist. Die Maßzahlen für die Feuerwehr ergeben sich aus dem Freiflächenplan der Architekten. Für die Rettungswache wurden die Maße der ersten Vorplanungen angenommen. Die Vorgaben für das Mischgebiet orientieren sich an den nördlich angrenzenden Flächen.

Unter Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe als die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante über dem Bezugspunkt zu verstehen. Bei Satteldächern ist dies der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, bei Pultdächern der höchste Punkt der Außenkante Dachhaut. Bei Flachdächern ist für die Gebäudehöhe die Höhenlage des obersten Abschlusses der Außenwand (Oberkante Attika) maßgebend. Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe sind bei untergeordneten Gebäudeteilen, technischen Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen) sowie aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich. Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist in den Flächen für den Gemeinbedarf nicht zulässig.

Die zulässige Grundfläche im MI darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

Eine Befestigung von Wegen, PKW-Stellplätzen, Garagenzufahrten und nicht überdachten Hofflächen ist nur in wasserdurchlässiger Weise (z.B. breitfugig verlegtes Pflaster, Schotterrasen, Schotter, Rasengittersteine) zulässig, sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Diese Beschränkung gilt nicht für Flächen, die von Fahrzeugen der Feuerwehr, Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden.

Ebenso sind Schottergärten (Flächen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen) sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, aus ökologischen Gründen nicht zulässig. Wege und Stellplätze sind hiervon ausgenommen.

Solarpflicht

Je Gebäude sind auf mind. 60 % der Dachflächen eine Photovoltaik- und/ oder Solarthermieanlagen (auch anteilig) zu installieren.

Beleuchtung

Für die funktionale Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel nach neuestem Standard (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchten-Gehäuse, die kein Licht vertikal oder hori-

zontal emittieren, zulässig. Hohe Blauanteile im Lichtspektrum sind unzulässig. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig.

Fläche zum Anpflanzen

Die in der Plankarte gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Je 100 m² sind 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang von 14-16 cm, 2 Bäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm, 5 Heister mit einer Höhe von 150-175 cm und 40 Sträucher je nach Art mit einer Höhe von 60-80, 80-100 oder 100-150 cm zu pflanzen. Pflegemaßnahmen sind abschnittsweise in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Empfohlene Gehölze sind der Pflanzliste unter Textfestsetzung B) 4. zu entnehmen.

Erhalt von Gehölzen

Die standortgerechten Gehölze innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind zu erhalten und bei Bedarf zu pflegen.

6.2 Festsetzungen nach Landesrecht

• HBO

Zur weiteren Gestaltung des Plangebiets werden auch Festsetzungen nach HBO getroffen, um zu gewährleisten, dass sich das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild sowie die bestehenden Strukturen einfügt. Eine Durchgrünung des Areals wird durch die festgesetzten Grünflächen sowie die Festsetzungen zur Grundstücksgestaltung erreicht.

Dachgestaltung

In den Gemeinbedarfsflächen und im Mischgebiet sind Flach-, Sattel- und Pultdächer (auch versetzte) mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig.

Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Zusätzlich sind auf mind. 60% der Dachflächen Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen zu installieren.

Auf mind. 60% der Dachflächen mit einer Dachneigung von 10° bis 30° sind Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen zu installieren. Die Dachfarbe ist in den Farbtönen grau bis anthrazit in Kombination mit Solar- und Photovoltaikanlagen zu verwenden. Ausgenommen von Solar- und Photovoltaikmodulen sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von einer Begrünung und Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen ausgenommen.

Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung der Gebäude sind Oberflächenmaterialien aus Kunststoff, in grellen Farbtönen oder reflektierenden Materialien (ausgenommen Glas) unzulässig.

Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Sie dürfen das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren nicht einschränken (Bodenabstand von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen). Zaunanlagen sind mit heimischen Gehölzen und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Kletterpflanzen:

Clematis spec.

(Waldrebe)

Parthenocissus spec.

(Wilder Wein)

<i>Hedera helix</i>	(Efeu)	<i>Polygonum aubertii</i>	(Kletter-Knöterich)
<i>Humulus lupulus.</i>	(Hopfen)	<i>Vitis vinifera</i>	(Weinrebe)
<i>Lonicera spec.</i>	(Geißblatt)		

Gestaltung Grundstücksfreiflächen

Die laut festgesetzter GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind vollständig als Garten- und Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Davon sind mindestens 30 % mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Flächenmaß gilt für einen Baum 25 m² und für einen Strauch 2 m². Zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind überwiegend heimische Arten zu verwenden. Empfohlene Arten sind:

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus – Bergahorn
 Fraxinus excelsior – Esche
 Quercus petraea – Traubeneiche
 Quercus robur – Stieleiche

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre - Feldahorn
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Salix caprea - Salweide
 Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea - Hartriegel
 Corylus avellana - Hasel
 Crataegus spec. - Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
 Rosa canina - Hundsrose
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Abstandregelung zu landwirtschaftlichen Nutzungen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie bei der Errichtung von Zäunen entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen oder -wegen wird auf die Einhaltung von Pflanzabständen gemäß Hess. Nachbargesetz und das Schwengelrecht (0,5 m Grenzabstand zum Außenbereich) hingewiesen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig. Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches sind in Größe, Werkstoff, Form und Farbe aufeinander und auf die Gebäudegestaltung abzustimmen. Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist. Das bedeutet insbesondere nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich und in Sekundenbruchteilen erfassbar oder nur zur unterschwelligeren Wahrnehmung geeignet. Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

Bei Werbung auf Dachflächen darf die einzelne Werbefläche eine Gesamthöhe von 5,50 m über der festgelegten Firsthöhe des Gebäudes, auf dem sie angebracht wird, nicht überschreiten. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10 m² und eine Gesamthöhe von 6 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Bandenwerbung und Werbung an Einfriedungen länger als 15 m,
- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien,
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,

- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Prismenwerbeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände,
- Statische Lichtstrahler (Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen),
- Werbung mit Botschaften (Satzaussagen, Preisangaben, Adressen, Telefonnummern, u.Ä.,
- Akustische Werbung
- Luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder –ballons

• HWG

Je Grundstück und Gebäude in den Flächen für den Gemeinbedarf und im Mischgebiet gilt es eine Zisterne (mind. 9 m³, davon 3 m³ als Retentionszisterne) zu errichten. Überschüssiges Niederschlagswasser ist an den Regenwasserkanal abzuführen.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die zu minimieren bzw. auszugleichen sind. Hiermit hat sich der Umweltbericht, der auf der Ebene des Bebauungsplanes erarbeitet wurde, auseinandergesetzt.

Die zentralen Aussagen und Erfordernisse des Umweltberichts wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzungen in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege werden im Folgenden kurz dargestellt und erläutert. Genauere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Festsetzungen dienen einer Eingriffsminderung bzw. dem Erhalt oder der qualitativen Verbesserung vorhandener Bereiche und der vorhandenen Landschaftsstrukturen.

Weiterhin soll die Bodenversiegelung im Plangebiet eingeschränkt werden. Hierzu wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für alle Flächen festgesetzt, von denen keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Das anfallende Oberflächenwasser kann auf diese Weise versickern und wird dem Naturhaushalt zur Verfügung gestellt. Diese Festsetzung dient somit der Verminderung des Oberflächenabflusses, dem Erhalt des örtlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung.

Neben den Festsetzungen nach Landesrecht werden auch bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung zu fördern, das Grundwasser zu schützen und allen Belangen der Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege gerecht zu werden.

Zum Artenschutz erfolgt ein Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG. Rückschnitt und Rodungen von Gehölzen dürfen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen 01. Oktober und 01. März, durchgeführt werden.

Die Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind bei Bodenarbeiten zu beachten. Übermäßige Verdichtungen des anstehenden Bodens z.B. durch das Befahren mit Baufahrzeugen und sonstigen Kraftfahrzeugen sind zu vermeiden. Havarien an Baustellenfahrzeugen sind der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Ausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg unverzüglich anzuzeigen. 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 beim Kreis Ausschuss des Landkreises Limburg-Weilburg erforderlich. Während der Bauphase ist durch geeignete Schutz- und Kontrollmaßnahmen sicherzustellen, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen, Geräte und Fahrzeuge vermieden wer-

den. 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. Zur Reduzierung der Bodenbeeinträchtigungen werden im Rahmen der Baumaßnahmen die anstehenden Böden nach Ober- und Unterboden separiert und - soweit möglich - im Geltungsbereich verwertet. Der verbleibende Boden wird zur weiteren Verwertung abefahren. Diese Bodenschutzmaßnahmen finden als Auflagen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung.

Eine ausführliche Darstellung aller Schutzgüter für Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt im Umweltbericht (siehe Teil B der Begründung). Die aktuellen Biotoptypen im Plangebiet sind dem landschaftsplanerischen Beitrag zum Bebauungsplan (Bestandsplan) zu entnehmen. Die naturschutzfachlichen Untersuchungsergebnisse werden zusammenfassend nochmal im Umweltbericht beschrieben.

8. Erschließung

8.1 Verkehr

Das Plangebiet soll über einen weiteren Arm an den Kreisverkehr der Limburger Straße und somit an die B 417 angeschlossen werden. Dazu haben bereits im Februar 2023 Vorabstimmungen mit Hessen Mobil stattgefunden und eine Zustimmung wurde in Aussicht gestellt. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz wäre somit hergestellt. Durch den Ausbau eines geschotterten Feldwegs kann ein weiterer Anschluss an die Straße Hünfelder Höhe geschaffen werden, so dass das Plangebiet ausreichend erschlossen ist.

Es wird davon ausgegangen, dass die Anschlüsse an das bestehende Verkehrsnetz zu keiner Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs führen, da der Ausbauzustand der bestehenden Straßen über eine entsprechende Kapazität verfügt.

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hünfelden in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

8.2 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet liegt ein Trennsystem vor. Die Erschließung (Lage und Verlauf der Abwasserleitungen) wird in Abstimmung mit den Versorgern durch die Architekten Will Engineering aus Montabaur für den Neubau des Feuerwehrhauses geplant. Für das gesamte Plangebiet wird durch das Büro hydrosoft Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft aus Siegen ein Erschließungskonzept zur Entwässerung, Wasserversorgung und Brandschutz erstellt.

Demnach wird davon ausgegangen, dass auch die weiteren Flächen für die Rettungswache und des Mischgebietes problemlos an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angebunden werden können.

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Brandschutz

Die Höhe des obersten Geschosses im Feuerwehrhaus Neubau, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, beträgt weniger als 7 m. Es sind Nutzungseinheiten größer als 400 m² im Gebäude vorhanden. Es

erfolgt daher eine Einordnung gem. § 2 (4) Nr. 3 Hessische Bauordnung in die Gebäudeklasse 3 (Gebäude bis zu 7 m Höhe). Für das Gebäude des Feuerwehrhauses wird durch die Architekten ein Brandschutznachweis erstellt, der vor Baubeginn bei der jeweiligen Behörde eingereicht wird.

Gegebenenfalls sind notwendige Maßnahmen bezüglich des Brandschutzes für die neuen Gebäude im Rahmen der Erschließungsplanung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen. Die Gemeinde Hünfelden hat in eigener Verantwortung dafür zu sorgen, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden kann. Gemäß DVGW Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 ist als Grundschutz für das Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 ltr./Min. (entspricht 96 m³/h). Die Löschwassermenge muss für die Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme einzubeziehen. Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind u.a. so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen.

9. Flächenbilanz und Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 14.170 m². Folgende Flächenanteile sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet:

Flächenart	Flächenanteil (in m ²)	Gesamtfläche (in m ²)
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr		8.131
...davon überbaubar	4.879	
...davon zum Erhalt	391	
...davon zum Anpflanzen	870	
Gemeinbedarfsfläche Rettungswache		1.476
...davon überbaubar	1.181	
Mischgebiet		2.986
...davon überbaubar	1.792	
Straßenverkehrsfläche		1.576
Gesamtfläche		14.170

Rundungsdifferenzen sind möglich

Hünfelden/Aßlar, 04.04.2023

Dipl.-Geogr. Christian Koch, Stadtplaner AKH

Christian Koch

geprüft: *J. Anelt*