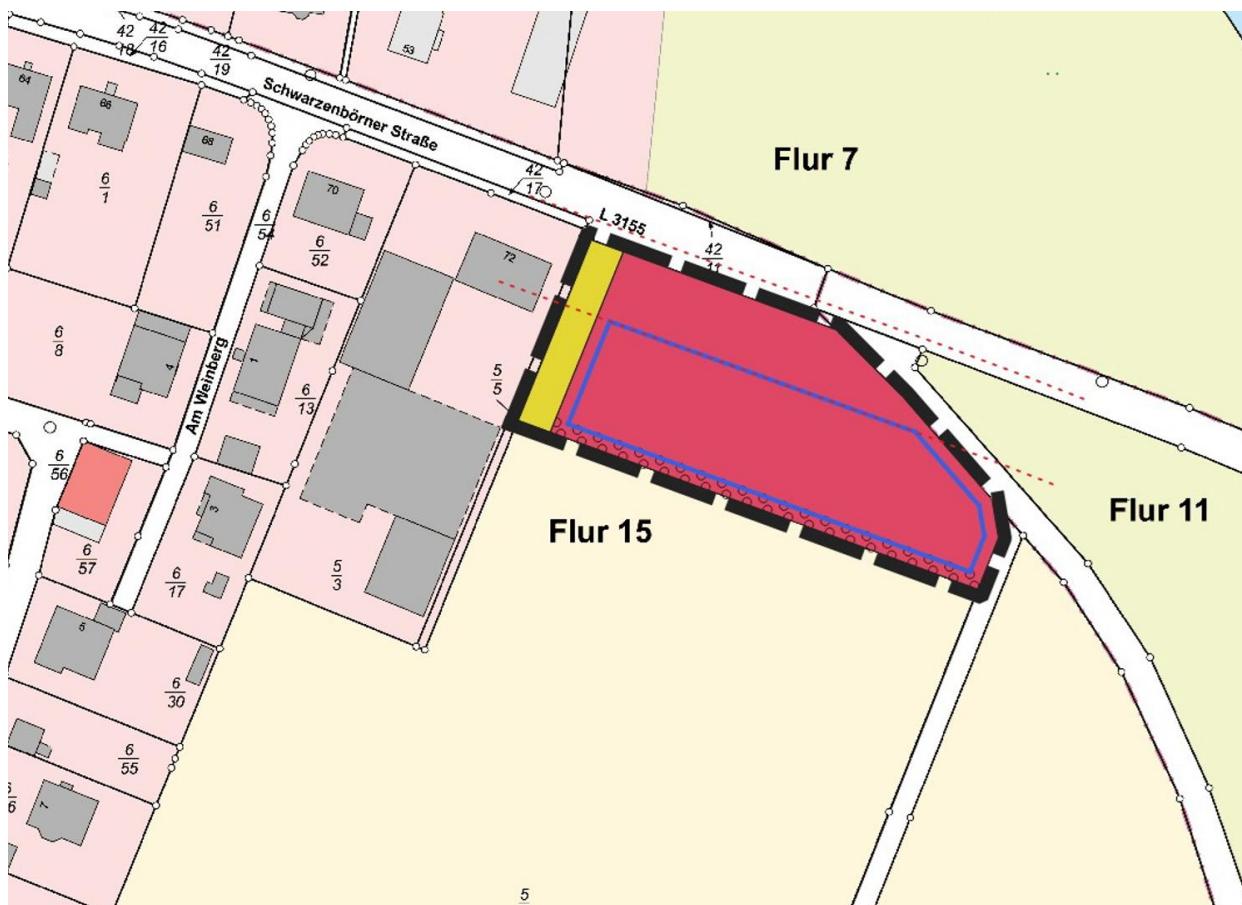


# Bebauungsplan Nr. 10 „Feuerwehrhaus“ für den Ortsteil Obergrenzebach

## Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit



5





## **Bauleitplanung des Marktfleckens Frielendorf**

### **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Feuerwehrhaus“ im Ortsteil Obergrenzebach**

**ENTWURF**

## **Begründung**

VORENTWURF

Stand 05.01.2026



## Inhalt

<b>1. Geltungsbereich</b>	3
<b>2. Verfahrensstand</b>	3
<b>3. Örtliche Verhältnisse, Bedarf und Erfordernis</b>	4
<b>4. Gegenwärtiges Planungsrecht</b>	5
<b>5. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung</b>	6
<b>6. Beschreibung der zukünftigen Nutzung</b>	6
<b>7. Erschließung</b>	7
<b>8. Umwelt, naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange</b>	7
<b>9. Sonstige Belange, Flächenbilanz</b>	8
<b>10. Festsetzungen, Hinweise, Pflanzlisten</b>	8
<b>11. Fotos des Plangebiets</b>	12

## Abbildungen:

Ausschnitt aus der Topografischen Karte des Landes Hessen (Geoportal Hessen)  
Luftbild des Geltungsbereichs und seiner Umgebung (Geoportal Hessen)  
Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Frielendorf (Gemeinde Frielendorf)  
Fotos des Plangebiets (plusConcept)

---

## Bearbeitung

im Auftrag  
des Gemeindevorstands des Marktfleckens Frielendorf  
Ziegenhainer Straße 2  
34621 Frielendorf

durch



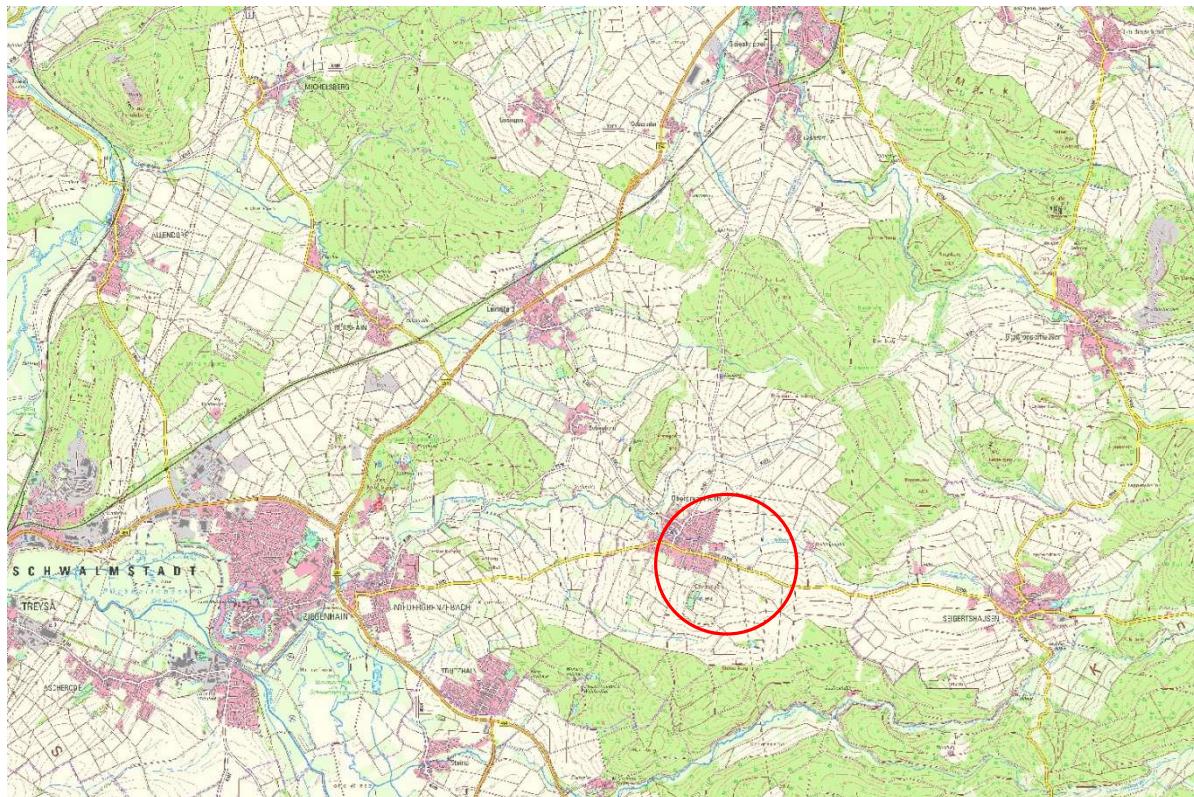
plusConcept Kommunale Planung und Entwicklung  
Alte Mengsberger Straße 4  
34613 Schwalmstadt  
[info@plusconcept.com](mailto:info@plusconcept.com)  
[www.plusconcept.com](http://www.plusconcept.com)





## 1. Geltungsbereich

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Feuerwehrhaus“ im Ortsteil Obergrenzebach betrifft eine landwirtschaftliche Fläche am östlichen Rand der Ortslage von Obergrenzebach. Der Geltungsbereich liegt unmittelbar an der Landesstraße L 3155 (Schwarzenbörner Straße). Die Fläche soll zukünftig für ein Feuerwehrgerätehaus und die entsprechenden notwendigen Nebenanlagen genutzt werden.



Ausschnitt aus der Topografischen Karte mit der Lage des Geltungsbereiches im Ortsteil Obergrenzebach

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Obergrenzebach, Flur 15 das Flurstück 5/7 mit einer Fläche von insgesamt 4.000 m<sup>2</sup>.

## 2. Verfahrensstand

Die Gemeinde hat sich zur Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 10 „Feuerwehrhaus“ entschlossen. Der Standort mit dem Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr in Obergrenzebach soll verlagert und funktional optimiert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Normalverfahren nach Baugesetzbuch (BauGB). Neben der Aufstellung des Bebauungsplans wird auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese Änderung im Bereich „Vor dem Leydesberg“ erfolgt im Parallelverfahren als 57. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP).



Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.



Ausschnitt Luftbild mit dem betroffenen Grundstück des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Vorentwurf der Planung soll zeitnah im Januar 2026 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Gleichzeitig wird dabei auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Gemeinden nach § 2 Abs. 1 BauGB erfolgen.

### **3. Örtliche Verhältnisse, Bedarf und Erfordernis**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 befindet sich am östlichen Ortsrand von Obergrenzebach an der Ortsausfahrt in Richtung Seigertshausen. Die Grundstücksfläche wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände steigt von der Straße her leicht nach Süden hin an.

Das Gebiet ist befindet sich direkt an der Landesstraße 3155 und kann von daher erschlossen werden. Durch die Anbindung soll auch die Option einer weiteren Wohnsiedlung am Hang oberhalb des Feuerwehrstützpunktes gewahrt werden. Die westlich angrenzenden Grundstücke in der Ortslage sind bebaut.



Der derzeitige Feuerwehrstützpunkt befindet sich in einer eingeengten Lage im Wohngebiet westlich des Geltungsbereiches der neuen Planung in einer Entfernung von ca. 200 m.

Neue Anforderungen an die Ausrüstung und Sicherheit machen eine Erneuerung des Stützpunktes erforderlich. Eine Ertüchtigung des Bestands ist bautechnisch nicht möglich und aufgrund der prekären Lage im Wohngebiet auch nicht sinnvoll.

Der neue Standort wurde in Abstimmung mit der örtlichen Freiwilligen Feuerwehr gewählt. Es handelt sich um den am besten geeigneten Standort in Obergrenzebach. Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Ausweisung der Fläche wird die Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich.

#### 4. Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Regionalplan Nordhessen 2009 weist den Geltungsbereich als Vorbehaltfläche für die Landwirtschaft aus. Die Fläche liegt außerdem in einem Korridor mit Klimafunktion.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.



Ausschnitt aus dem geltenden FNP des Marktfleckens Frielendorf für das Planungsgebiet



## 5. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzungen

Die Fläche des Geltungsbereiches bietet sich aufgrund der ausreichenden Größe und auch der Lage an. Verkehrserschließung, Kanal und Wasserleitungen sind vorhanden oder können über kurze Strecken angebunden werden. Für die Anbindung für den Kraftfahrverkehr wird eine Anbindung über eine neu zu schaffende Gemeindestraße an die L 3155 erforderlich.

Die Erneuerung des Feuerwehrstützpunktes ist nach den örtlichen Konzepten für den Brandschutz der Gemeinde erforderlich und kann am besten an der ausgewiesenen Stelle zweckdienlich erfolgen.

Durch die geplante Gebietsausweisung wird eine Bebauung ermöglicht, die eine zusätzliche Anbindung an die Landesstraße erfordert. Für die Zwecke der Feuerwehr wird die zusätzliche Verkehrsbelastung der Straße und das Gefahrenpotenzial nicht wesentlich vermehrt.

Übungsbetrieb und Einsätze der Feuerwehr werden auf dieser Seite der Wohnbebauung zusätzliche, aber punktuelle Lärmimmissionen erzeugen. Allerdings fallen die bisherigen Belästigungen durch den Standort im Wohngebiet fort. Dies wird insgesamt zu einer deutlichen Verbesserung der Immissionssituation führen.

Durch die Bebauung wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zu großen Teilen mit Gebäuden und Erschließungsflächen versiegelt. Der Eingriff betrifft den Boden mit seinen Funktionen und Natur und Landschaft. Der Eingriff kann an anderer Stelle der Gemarkung ausgeglichen werden.

## 6. Beschreibung der zukünftigen Nutzung

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans soll eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr ausweisen. Ermöglicht werden soll damit der Bau und der Betrieb eines Feuerwehrstützpunktes für die Freiwillige Feuerwehr.

In den Gebäuden werden die Einsatzfahrzeuge untergebracht und die für Übungen und Einsätze sowie deren Vor- und Nachbereitung erforderlichen weiteren Räumlichkeiten sowie die befestigten Übungsflächen und Erschließungsflächen sollen ermöglicht werden.

Aufgrund der topografischen Situation sind geringfügige Abgrabungen, Terrassierung mit Stützmauern und Anböschungen denkbar, die begrünt werden können.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen ist mit wöchentlichen Übungen und mehrmaligen Einsätzen im Jahr zu rechnen.



## 7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets soll über eine neue Anbindung an die Landesstraße erfolgen. Entscheidend ist die schnelle und sichere Zufahrt der Feuerwehrleute zum Feuerwehrstützpunkt und das ebenfalls schnelle und sichere Ausrücken.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kann für diese Nutzung vernachlässigt werden.

Die öffentliche Erschließung durch Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits jetzt gegeben bzw. kann ergänzt werden.

Für die Behandlung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers von Dächern und Geländeoberflächen, bieten sich Retentionsmaßnahmen wie Speicherung und Versickerung an. Die anschließende Einleitung in einen offenen Graben sollte im Zuge der Umsetzung geprüft werden.

Die Erschließung mit allen erforderlichen Medien ist somit zusammenfassend gesehen möglich. Es werden teils noch Abstimmungen mit dem Straßenlastträger der L 3155 und den Versorgern sowie Genehmigungen erforderlich werden.

## 8. Umwelt, naturschutzrechtliche und artenschutzrechtliche Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 im Ortsteil Obergrenzebach sind die Belange des Naturschutzes und der Umwelt betroffen. Der erforderliche Ausgleich dafür soll überwiegend mit einer externen zusätzlichen Ausgleichsfläche erbracht werden.

Eine besondere faunistische Bedeutung dieser Fläche ist nicht ersichtlich. Begehungen zum Artenschutz sollen noch erfolgen. Rodungen sind auf der vorhandenen Ackerfläche für das Bauvorhaben nicht erforderlich.

Auch der Schutz des Bodens, des Grundwassers und des Wasserhaushalts vor Verunreinigungen ist nach der Bebauung gegeben. Wertvoller Oberboden kann gesichert werden. Verunreinigungen des Bodens durch die bisherige und durch zukünftige Nutzungen werden nicht erwartet.

Durch die Bebauung direkt am Ortrand wird auch das Landschaftsbild kaum mehr als zuvor beeinträchtigt.

Luft und Klima werden durch die Planänderung keine erkennbaren gravierenden Veränderungen erfahren.



## 9. Sonstige Belange, Flächenbilanz

### 9.1. Land- und Forstwirtschaft

Belange der Land- und Forstwirtschaft sind durch die Eingriffsfläche wie auch durch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen betroffen. Der Landwirtschaft geht eine Fläche von 4.000 m<sup>2</sup> am geplanten Feuerwehrstützpunkt vollständig verloren. Auf der Ausgleichsfläche sind Extensivierungsmaßnahmen denkbar, die zu einer Beeinträchtigung der bisherigen Nutzung führen können, aber zumindest die landwirtschaftliche Nutzung erhalten können.

### 9.2. Denkmalschutz

In der nächsten Umgebung befinden sich keine bekannten Kulturdenkmale oder denkmalgeschützte Gesamtanlagen, die für die Änderung des Bebauungsplans relevant sein könnten. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

### 9.3 Grundwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in keinem im Regionalplan ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

### 9.4 Bodenschutz

Das Schutzgut Boden ist durch die Planung betroffen. Allerdings führt die Änderung des Bebauungsplans nur zu einer geringfügigen Änderung der bisherigen Situation.

### 9.5 Flächenbilanz

Nutzung	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ/Versiegelung
1a Gemeinbedarfsfläche	Gebäude-Fläche	1.800	60%
1b Gemeinbedarfsfläche	Versiegelung	1.400	100%
2 Straßen, Wege	Straßen-Fläche	500	100%
3 Ausgleichsfläche	Anpflanzung	300	0%
Gesamtfläche Geltungsbereich	GRZ = 0,6	4.000	3.500 m <sup>2</sup>

## 10. Festsetzungen

### 10.1. Planerische Ziele

Ziel der Aufstellung des BP Nr. 10 im Ortsteil Obergrenzebach ist das ermöglichen einer Bebauung für einen Feuerwehrstützpunkt. Hierfür werden planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die dies auf der bisherigen Ackerfläche ermöglichen.

Es wurde auf Festsetzungen verzichtet, die ohnehin durch einschlägige Gesetze und Normen geregelt sind.



## 10.2. Festsetzungen

### 10.2.1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5. Die Festsetzung wird durch die Zwecke der Feuerwehr weiter beschränkt und konkretisiert.

### 10.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen hinsichtlich Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und zur Höhe der baulichen Anlagen werden getroffen, um eine sinnvolle und zukunftssichere Nutzung zu ermöglichen. Gleichzeitig wird bei der Begrenzung des Maßes auf die umgebende und die regionale, übliche dörfliche Bebauung abgestellt.

Die GRZ wird aus der gesamten Grundstücksfläche unter Abzug der Verkehrsflächen ermittelt. Die GFZ lässt eine zweigeschossige Bebauung zu.

Die Gebäudehöhe wird begrenzt. Gleichzeitig wird eine zweigeschossige Bebauung mit einem geneigten Dach ermöglicht. Die genaue maßgebliche Höhe der vorhandenen Oberfläche des Grundstücks im Bereich des Gebäudes wird ermittelt. Derzeit ist mit hinreichender Genauigkeit von einer Höhe von 314,00 m üNN auszugehen, die nach Vermessung noch angepasst wird.

### 10.2.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich unter Berücksichtigung des Maßes der Nutzung durch die Baugrenze. Die Baugrenze sieht einen Abstand von 3,00 m zu den südlich und östlich angrenzenden Flurstücke und zur westlich angrenzenden zukünftigen Verkehrsfläche vor. Im Norden orientiert sich die Baugrenze an der Baufreihaltezone mit einem Abstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der Landesstraße. Die Baugrenzen sollen in erster Linie die Anordnung des Hauptgebäudes mit den wesentlichen Nebenanlagen festlegen.

Erschließungsanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Garagen u.a. Einrichtungen, die für die Hauptnutzung erforderlich ist, finden auf dem Baugrundstück nur ausreichend Raum, wenn die für den Baukörper gesetzten Grenzen überschritten werden können. Für die Nutzung als Feuerwehrstandort sind befestigte Zufahrten, Hof und Übungsanlagen, Revisionsmöglichkeiten für Materialien und ä.m. erforderlich. Außerdem müssen Stellplätze für die zunächst anrückenden Einsatzkräfte in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Diese Anlagen sind auf der gesamten für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche unter Berücksichtigung der GRZ zulässig. Eine Ausnahme bildet die für Abstand zur landwirtschaftlichen Nutzung und als teilweiser Ausgleich vorgesehene Fläche zum Anpflanzen an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches.



#### 10.2.4. Nebenanlagen und Stellplätze

Die Möglichkeiten der Bebauung müssen sich an den Erfordernissen der Feuerwehr orientieren. Durch die Festsetzungen für Nebenanlagen und Stellplätze wird die Planung für diese Notwendigkeit nochmals geöffnet.

#### 11.2.5. Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich liegt zwar direkt an der Landesstraße L 3155 an, es besteht aber keine Zufahrtsmöglichkeit. Diese muss notwendigerweise geschaffen werden. Hierzu wird eine Verkehrsfläche ausgewiesen, die zukünftig auch ein in rede stehendes kleines Wohnaugebiet erschließen könnte. Die Fläche führt daher mit einer Breite von 7,50 m am westlichen Rand des Geltungsbereiches entlang.

#### 11.2.6. Nutzung der Solarenergie

Bei Neubau von Gebäuden muss der Klimawandel berücksichtigt werden. Zur Unterstützung der Energiewende ist auch die Erzeugung von Solarstrom oder die anderweitige Nutzung von Solarenergie z.B. für thermische Zwecke bindend.

#### 11.2.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzliste enthält Empfehlungen für Bäume und Sträucher. Damit in Verbindung kann auch eine Raseneinsaat erfolgen. Dies gilt für alle nicht befestigten Flächen des Geltungsbereiches.

Für die Südgrenze des Geltungsbereiches wurde eine Bepflanzung festgesetzt, die dem Abstand zur landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche dienen soll und gleichzeitig auch schon einen Beitrag zum erforderlichen Ausgleich für den Eingriff vor Ort leisten soll.

#### 11.2.8. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die Planzeichnung dargestellt und umfasst in der Gemarkung Obergrenzebach, in Flur 15 das Flurstück 5/7.

#### Pflanzliste

Empfohlen für die Anpflanzung werden:

Baume: Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Salweide (*Salix caprea*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Ouercus robur*), Traubeneiche (*Ouercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*). Zitterpappel (*Populus tremula*).



Sträucher: Blaugrüne Rose (*Rosa vosagiaca*), Brombeere (*Rubus fruticosa*), Buschrose (*Rosa corymbifera*), Filzrose (*Rosa tomentosa*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Seidelbast (*Daphne spec.*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Waldrebe (*Clematis spec.*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. rataeagus monogyna*)



## 11. Fotos des Plangebiets



Abb. 1 Blick von der Abzweigung der Landesstraße entlang dem nach Südosten führenden landwirtschaftlichen Wegs, der den Geltungsbereich auf der Ostseite begrenzt



Abb. 2 Blick parallel zur L 3155 in Richtung Westen zum Ortsrand von Obergrenzebach

# Frielendorf-Obergrenzebach, Bebauungsplan Nr. 10 „Feuerwehrhaus“

## ENTWURF

### A. Festsetzungen durch Text gem. BauGB und BauNVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

##### 1.1 Fläche für Gemeinbedarf ( § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die für Gemeinbedarf festgesetzte Fläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die örtliche Feuerwehr. Zulässig sind Gerätehäuser, Fahrzeughallen mit Einstellplätzen, Übungs- und Alarmhof, Sozialtrakt, für den Feuerwehrbetrieb und die Unterhaltung des Feuerwehrstandortes notwendige Nebengebäude und den für die Feuerwehr erforderlichen Außenbereichsflächen samt Erschließungsflächen sowie Aufstell- und Übungsflächen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 17, 19, 20 und 21a BauNVO)  
Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) bezogen auf die gesamte Fläche für Gemeinbedarf wird mit 0,6. und das der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,2 festgesetzt.

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen ( § 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen darf 12,00 m nicht überschreiten. Die Höhe wird als Differenz vom höchsten anzunehmenden Bauteil, First bei geneigten Dächern und Oberkante der Attika bei Flachdächern, zur vorhandenen Oberkante des Baugrundstücks ermittelt. Die Oberkante des Baugrundstücks wird mit 314,00 m üNN angenommen.

#### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

##### 3.1 Baugrenzen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen werden durch ihre Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Einfriedungen und Überdachungen von befestigen Außenflächen oder Vordächern sind bis max. 2 m zulässig.

##### 3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche ( § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Gebäude aller Art unzulässig ( § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Ausgenommen hiervon sind:

- a. Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen- und Treppenanlagen sowie Zufahrten einschließlich Ein- und Ausfahrten und deren Einhausungen und Stützmauern
- b. eingegrünte oder eingehauste Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern
- c. Terrassenflächen, Einfriedungen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze einschl. Ausstattung,
- d. weitere bauliche Anlagen außer Gebäuden gemäß Festsetzungen Nr. 1.1 und Nr. 3.1.

#### 4. Nebenanlagen und Stellplätze ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze, die zum Betrieb und zur Nutzung des Feuerwehrgerätehauses benötigt werden, sind in der als Gemeinbedarf festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zulässig.

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

Die für die Erschließung des Feuerwehrstandortes erforderlichen Verkehrsflächen sind durch die Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt.

## 6. Nutzung der Solarenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern oder geneigten Dächern sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Bruttodachfläche der Gebäude zu installieren sofern die zusammenhängende Nutzfläche der Dachfläche mindestens 20 m<sup>2</sup> beträgt.

## 7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird mit Pflanzen aus der Pflanzliste bepflanzt und dauerhaft unterhalten.

## B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

### 1. Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15° zulässig.

### 2. Werbeanlagen und künstliche Beleuchtung (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von maximal 2,00 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Projektionen und akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen, Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sind nicht zulässig.

Künstliche Beleuchtung auf dem Baugrundstück darf keine Fernwirkung oder Aufhellung der direkten Umgebung verursachen. Eine Blendung des Verkehrs auf der L 3155 ist durch eine entsprechende Ausrichtung des Beleuchtungsstrahls auszuschließen. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten und großflächig leuchtende und angestrahlte Flächen sind zu vermeiden.

Die Beleuchtung soll nach dem Nutzungsende reduziert werden. Leuchten im Außenbereich sollen nicht nach oben abstrahlen. Empfohlen wird eine maximale Helligkeit der Beleuchtung von Stellplätzen mit 10 Lux und von Wegen mit 5 Lux. Für die Beleuchtung sollen Farbtemperaturen von 1.800 K bis 3.000 K verwendet werden.

Die für das funktionale und sichere Betreiben des Feuerwehrstandortes hiervon notwendigen Abweichungen sind zulässig.

## C. Hinweise

### 1. Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, Tel. 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

### 2. Bodenschutz und Altlasten

Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereichs wiederzuverwenden.

Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

Bei der Behandlung von Oberboden im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.

Werden die Böden auch nur temporär oder als Baueinrichtungsfläche genutzt, sind sie vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Art und Umfang der beim Bau erforderlichen Maßnahmen wie Baustraßen oder Anforderungen an die Baumaschinen werden in den Bauantragunterlagen dargelegt. Dies gilt auch für die Flächen, auf denen ein Befahren oder die Lagerung von Baumaterialien nicht zulässig sind. Der Oberbodenaushub ist ordnungsgemäß zu verwenden.

Mutterboden ist zu sichern.

Sollten sich bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.2 des RP Kassel, Außenstelle Bad Hersfeld "Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz" zu informieren.

Bei der Umsetzung von Bauvorhaben sind die Merkblätter "Bodenschutz für Bauausführende" und "Bodenschutz für Häuslebauer" (HMUKLV 2018) sowie die einschlägigen DIN-Normen zu beachten.

### 3. Brandschutz

Auf die "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" sowie das DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird hingewiesen. Eine Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ggf. durch Anlage von Löschwasserzisternen, Pumpstationen u. ä. innerhalb des Plangebietes nachzuweisen.

Zufahrtswege und Stellflächen für die Feuerwehr sind gem. der Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr für 16-t-Fahrzeuge und mit der erforderlichen Mindestbreite herzustellen. Die örtliche Feuerwehr ist bei der Planung zu beteiligen.

### 4. Bauzeitenbeschränkung zu Zwecken des Artenschutzes

Die Baufeldfreimachung und der Baubeginn sind i.d.R. nur zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

## Rechtsgrundlagen

(in den zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassungen)

Raumordnungsgesetz (ROG)

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Hessische Bauordnung (HBO)

Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HALtBBodSchG)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)