



Marktflecken Villmar Bebauungsplan "Rolzhäuserhoffeld II"



LEGENDE

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Polygonpunkt
- Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Zeichnerische Festsetzungen, Sonstige Planzeichen

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)



Maße der baulichen Nutzung (§9(1)1 BauGB), vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2.

- THmax. Zulässige Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante) als Höchstmaß (vgl. textliche Festsetzungen Ziffer ...)
- OKmax. Zulässige Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante) als Höchstmaß (vgl. textliche Festsetzungen Ziffer 2.1)
- Bezugspunkt zur Höhenmittlung, Angabe in m über NHN

Baugrenze, Bauweise (§9(1)2 BauGB)

- Baugrenze
- offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge 15 m nicht überschreiten darf
- nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9(1)11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Allgemeine Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- AW Anliegerweg
- LW Landwirtschaftsweg

Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§9(1)13 BauGB)

- hier: Regenwasserkanal

Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9(1)14 BauGB)

- hier: Retentionsboxen

Grünflächen (§9(1)15 BauGB)

- hier: öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9(1)20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Überschirmte Allee mit artenreicher Saumvegetation
- A1 Extensiv genutzte Mähwiese
- A2

Sonstige Planzeichen

- Grenze unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze (rechtsunverbindlich)

VERFAHRENSÜBERSICHT

EINLEITUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.
BEKANNTMACHUNG des Aufstellungsbeschlusses im _____ am _____.	BEKANNTMACHUNG der Öffentlichkeitsbeteiligung im _____ am _____.
Der Gemeindevorstand Vorname Nachname Bürgermeister	Der Gemeindevorstand Vorname Nachname Bürgermeister
FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.	ENTWURFSBESCHLUSS gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch die Gemeindevertretung am _____.
Der Gemeindevorstand Vorname Nachname Bürgermeister	Der Gemeindevorstand Vorname Nachname Bürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____.
BEKANNTMACHUNG der Offenlage im _____ am _____.	Der Gemeindevorstand Vorname Nachname Bürgermeister
Der Gemeindevorstand Vorname Nachname Bürgermeister	

RECHTSGRUNDLAGEN

*Baugesetzbuch (BauGB),
Bauordnungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanZVO),
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG),
Wasserhaushaltsgesetz (WHG),
Hessisches Wassergesetz (HWG),
Hessische Bauordnung (HBO)*
in der bei der maßgeblichen Auslegung des Bebauungsplanes geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK_{max}) beträgt 10,5 m. Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante des Gesimses bei einem Gebäude mit Pult- oder Flachdach bzw. der Firstlinie bei einem Gebäude mit Satteldach oder daraus resultierenden Dachformen. Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die oberste substanzielle Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen untergeordneter Dimension. Ausdrücklich zulässig sind Anlagen zur Gewinnung der Sonnenenergie.
- Unterer Höhenbezugspunkt:
Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB) i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO
- Es wird bestimmt, dass Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig sind (innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen). Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Hofflächen, Terrassen PKW-Stellplätze und private Verkehrsflächen (Grundstückszuwegungen, Garagenzufahrten usw.) sind in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen, sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungsarten erfordern.
- Flächen für die Erschließung sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Im Übrigen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Unzulässig sind Schottergärten und vergleichbare Freiflächengestaltungen auf Untergrundabdichtungen (Schutzvlies, Folie oder vergleichbares).
- Dachflächen (ausgenommen Vordächer) bis zu einer Neigung von 10° sind zu mindestens 80% zu begrünen.
- Innerhalb der mit A 1 bezeichneten Flächen ist, entsprechend der Maßnahmebeschreibung A1 im Umweltbericht, weggehend eine Obstbaum-Allee mit artenreichem Saum zu entwickeln.
- Innerhalb der mit A 2 bezeichneten Fläche ist das Grünland, entsprechend der Maßnahmebeschreibung A2 im Umweltbericht, durch Extensivierung aufzuwerten.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)
- Je angefangene 100 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche (errechnet nach GRZ) ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum bewährter regionaler Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
 - Für Dacheindeckungen sind ausschließlich harte Materialien dunkler Farbe (schwarz, anthrazit, dunkelbraun, dunkelrot) zulässig. Die Verwendung glänzender Materialien (z.B. glasierte Dachziegel/Dachpfannen, glänzende Kupferbleche u.dgl.) ist unzulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen gelten nicht als Dacheindeckung und sind ausdrücklich zulässig.
 - Geneigte Dächer sind zur passiven oder aktiven Nutzung der Sonneneinstrahlung, angepasst an die Lage des Grundstücks zur Erschließungsstraße, in der Ausrichtung Nordwest-Südost oder Südwest-Nordost zu bauen. Dächer untergeordneter Gebäudeteile oder von untergeordneten baulichen Anlagen sind ausgenommen.
- Begrünung baulicher Anlagen und Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
 - Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch mit Anpflanzungen zu gestalten. Flächenbefestigungen und flächige Abdeckungen mit Mineralstoffen (z.B. Grauwacke, Kies, Wasserbausteine, Glassteine) sind unzulässig, ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und erforderliche Stellplätze.
 - Bei der Grundstücksbepflanzung sind mind. ¼ einheimische, standortgerechte Gehölze oder bewährte regionale Obstsorten zu verwenden.
 - Stellplätze für Abfallbehälter sind einzuzüngen, sofern sie nicht anderweitig fremder Sicht entzogen sind.

Wasserrechtliche Festsetzungen (Satzung nach § 37 Abs. 4 Satz 2 WHG):

- Sammlung oder Verwendung von Niederschlagswasser - Grundsatz**
Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen sowie zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren ist das von Dachflächen und von versiegelten Flächen abfließende Niederschlagswasser zu sammeln und zu verwenden oder zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.
- Sammlung oder Verwendung von Niederschlagswasser - Maßnahmen**
 - Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.
 - Je Grundstück ist eine Zisterne einzubauen, der Überlauf der Zisterne ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.
Das Fassungsvermögen der Zisterne beträgt mindestens 30 Liter je Quadratmeter projizierter Dachfläche, mindestens jedoch 5 cbm. Bei nachweislicher Ausführung der Hauptdächer als zu mindestens 90 v.H. als Gründach, wird die Herstellung der Zisterne optional.
 - Das von den Grundstücksfreiflächen sowie von Haus- und Grundstücksdrainagen abfließende Wasser ist vor Ort zu versickern oder dem Regenwasserkanal zuzuleiten und darüber einer zentralen Rückhalteeinrichtung/ Versickerungsanlage zuzuführen.

Hinweise:

- Stellplätze**
Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung des Marktfleckens Villmar in der jeweils gültigen Fassung.
- Denkmalschutz:**
Gemäß § 21 HDSchG sind Funde oder Entdeckungen von Bodendenkmälern unverzüglich der Denkmalfachbehörde, der Gemeindeverwaltung oder der unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreisausschuss anzuzeigen. Auf die weiteren Bestimmungen des § 21 HDSchG wird zunächst verwiesen.
- Natur- und Artenschutz:**
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Insbesondere unzulässig sind Bodenstrahler und Fassadenstrahler.

Bei Pflanz- und Saatarbeiten im Plangebiet soll nur Pflanz- bzw. Saatgut regionaler Herkunft verwendet werden.

Notwendige Rückschnitt-, Fall- und Rodungsarbeiten sowie die Baufeldräumung erfolgen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

Baumfällarbeiten erfolgen außerhalb der Fortpflanzungszeit, also im Winterhalbjahr, jedoch bei frostfreier Wetterlage. Vor den Fäll- und Rückbauarbeiten sind die Bäume durch eine fachkundige Person auf die Anwesenheit von Fledermäusen hin zu prüfen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist das weitere sind die Arbeiten auszusetzen und die UNB zur Klärung des Sachverhaltes zu verständigen. Vor der Niederlegung von Gebäuden (auch Gartenhütten u.ä.) sind diese durch eine fach-kundige Person auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Schlafmäuse (Garten- oder Sie-benschläfer) zu kontrollieren. Sollten Quartiere festgestellt werden, so ist das weitere Vor-gehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bodenschutz:

Vermeidung von Bodenschäden bei Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Böden und Abstimmung der Baumaßnahmen auf die Bodenfeuchte: Für Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung von Bodenmaterial sind grundsätzlich die Maßgaben der DIN 19731 zu beachten. Auf die im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen wird ergänzend verwiesen (VB 1 und VB2).

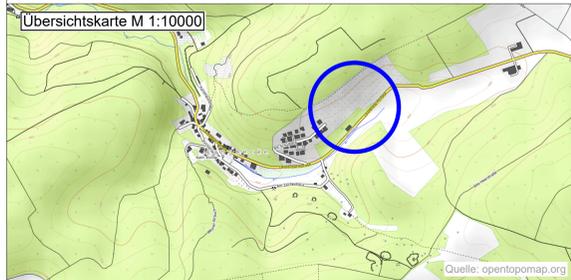
Vermeidung von Stoffeinträgen während der Bauphase: Es ist darauf zu achten, dass keinerlei das Trinkwasser gefährdende Stoffe direkt - z. B. über Öl, Schmier- oder Treibstoffe - oder indirekt über Einwaschung in den Unterboden gelangen können.

Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen während der Bauphase: Bereits im Zuge der Baumaßnahmen ist im Sinne eines vorsorgenden Bodenschutzes darauf zu achten, dass die unterhalb der ausgebauten Bodenhorizonte gelegenen Unterbodenschichten nicht verdichtet und somit in ihrer Bodenfunktion gemindert bzw. bei irreversibler Verdichtung funktional zerstört werden.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist auf rekultivierten Flächen Pflanzenwachstum nur auf ungestörten Böden uneingeschränkt möglich. Besonders im Bereich der Ackerfläche ist größte Sorgfalt auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen zu legen. Bei den Baumaßnahmen ist in diesem Areal strikt auf die Witterungsverhältnisse zu achten. Die Baumaßnahmen sind mit der Baubegleitung abzustimmen.

Wiederherstellung naturnaher Bodenverhältnisse (Rekultivierung): Auf Flächen, welche nur vorübergehend in Anspruch genommen werden (Bauereichtungsflächen), müssen die natürlichen Bodenverhältnisse zeitnah wiederhergestellt werden. Verdichtungen müssen aufgelockert, ggf. abgeschobener Oberboden muss lagegerecht wieder eingebaut werden.

Vermeidung von Erosionsschäden: Es sind sowohl Onsite- als auch Offsite-Schäden zu vermeiden. Daher sind während der Bauphase freiliegende Rohbodenflächen vor Starkregeneignissen abzudecken. Um Bodenerosion nach Abschluss der Arbeiten effektiv vorzubeugen, sind freiliegende Bodenflächen mit einer Hangneigung >4 % mit einer regionaltypischen Ansaat schnellstmöglich wiederzubegrünen. Selbstbegrünung aus bodenbürtigem Samenmaterial ist nur bei ebenen Flächen zu befürworten.



Markt Flecken Villmar
Bebauungsplan "Rolzhäuserhoffeld II"

Planverfasser: KUBUS planung Altenberger Str. 5 35576 Wetzlar Tel. (064 41) 94 85-0, Fax. (064 41) 94 85-22				
Maßstab: 1 : 1000	Planstand: Entwurf	Format: 950 / 700 mm	Plandatum: 11.01.2024	Projektnummer: 2.81-65606-01
H/B = 700 / 950 (0,67m²)				