



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Bebauungsplan

„Talerweg“

**des Marktflecken Villmar
im Ortsteil Weyer**



Begründung

gem. § 3 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeit
gem. § 4 Abs. 2 BauGB Träger öffentlicher Belange
gem. § 2 Abs. 2 BauGB Abstimmung Nachbargemeinden

November 2021

INHALTSANGABE

1.0	Veranlassung und Planungsinhalte	1
1.1	Verfahren	3
2.0	Standortwahl	3
2.1	Darstellung der Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Stand Januar 2021	5
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	6
4.0	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Regionalplan Mittelhessen	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
5.0	Tabellarische Flächencharakteristik	8
6.0	Städtebauliches Konzept	9
6.1	Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB	9
6.2	Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV	9
6.3	Versorgung	11
6.3.1	Wasserversorgung	11
6.3.2	Brandschutz	12
6.3.3	Energieversorgung	13
6.3.4	Telekom	14
6.4	Entsorgung	14
6.4.1	Abfallwirtschaft	14
6.4.2	Abwasserableitung	14
7.0	Begründung der Festsetzungen	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	16
7.3	Grünordnung	17
7.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
7.5	Bauordnungsrecht	17
8.0	Immissionsschutz	18
8.1	Lärm	18
8.2	Licht und Temperatur	18
8.3	Geruch	18
9.0	Wasserwirtschaft	20
9.1	Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete	20
9.2	Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer	20
9.3	Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle	20
10.0	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur	21
11.0	Archäologie und paläontologische Denkmalpflege	21
12.0	Kampfmittelräumdienst	21
13.0	Flurbereinigung	21
14.0	Bergbau	21
15.0	Belange der Gleichstellung	21
16.0	Bodenordnung	21
17.0	Textliche Festsetzungen	22
A.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO	22
B.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 91 HBO	25
C.	Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushalts- gesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB	26
D.	Zuordnung von Eingriff und Ausgleich	26
E.	Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen	27
18.0	Flächenbilanzen	30
18.1	Darstellung Bauflächen Bestand und Planung	30
18.2	Bilanz Eingriff-/Ausgleich nach Kompensationsverordnung	31
19.0	Zuordnung von Eingriff und Ausgleich	35
Anlage I: Bilderstrecke Bestand		36
Anlage II: Fahrbeziehungen Luisenhof und Talerhof		38

1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Die Städtebaupolitik der Gemeinde zielt darauf ab, die positive Nachfrage, angesichts des bereits eingeleiteten demographischen Wandels der Gesellschaft in der Bundesrepublik, durch die Ausweisung von attraktiven Bauflächen im Gemeindegebiet zu befriedigen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern sowie stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen und zu erhalten, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Dabei beachtet die Gemeinde zur Eigenentwicklung der Ortsteile vor allem auch bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bestandsflächen, die aktuell jedoch noch nicht beplant sind.

Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zur Eigenentwicklung soll daher unter Berücksichtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Faktoren ressourcenschonend betrieben werden.

Dieses Ziel soll unter anderem durch Umnutzung verschiedener für die Wohnbebauung bisher verschlossener Flächen im Gemeindegebiet durch Festsetzungsänderung hin zur Ausweisung von Bauplätzen erreicht werden.

Der Ortsteil "Weyer" ist Teil der Gemeinde Villmar.

Im Geltungsbereich befindet sich zurzeit eine Bestandsbebauung die landwirtschaftlich privilegiert genehmigt ist.

Durch die vorliegende Planung soll eine Mischgebietsbebauung ausgewiesen werden die sich zwischen die östlich angrenzende Ortslage und die westlich angrenzenden Siedlungshöfe konfliktfrei einfügt. Es bestehen bereits Anfragen zur Ansiedlung von Büro-/Verwaltungs- und kleineren gewerblich genutzten Flächen von einem benachbarten Anlieger, vgl. dazu die Ausführungen unter Ziff 2.0 dieser Begründung.

Dessen Betrieb wird derzeit als reiner Ackerbaubetrieb in einer Größe von ca. 350 ha bewirtschaftet. Durch die Zusammenarbeit mit einer Firma im Rahmen der Sparte Agrartests besteht die Möglichkeit dieses Versuchswesen als weiteres Standbein in den Betrieb zu integrieren. Zu diesem Zweck wird betriebsnah ein Bürogebäude benötigt. Dieses ist auf dem eigentlichen Betrieb als gewerbliche Tätigkeit nicht möglich, so dass die Möglichkeit wahrgenommen werden soll auf den direkt benachbarten Flurstücken, die im Eigentum des Betriebes liegen entsprechend Baurecht zu schaffen.

Die Ausweisung von Mischbauflächen d.h. Mischgebiet resultiert damit zum einen aus den Vorgaben des FNP und zum anderen aus der bereits vorliegenden nachgefragten künftigen Nutzung. Gleichzeitig wird damit auch die von der Gemeinde beabsichtigte Nutzung der Fläche festgelegt.

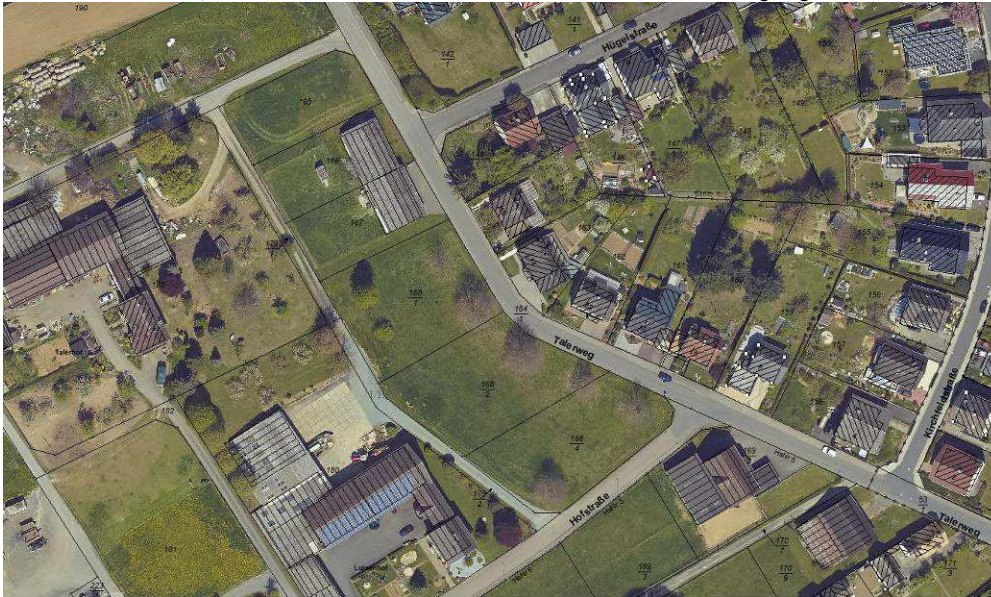
Zur Vorabstimmung der Planung wurde bereits ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben und vorgelegt, das die örtliche Situation beleuchtet.

Die Gemeinde folgt damit der bestehenden Nachfrage im Gemeindegebiet nach entsprechenden Wohnmöglichkeiten mit Angliederung von gewerblich genutzten Flächen.

Nach Einschätzung des Marktflecken Villmar stellt die Zielverwirklichung vorliegender Planung eine sinnvolle Ergänzung vorhandener Baustrukturen im Umgebungsbe-
reich dar.

Die für die angedachte Entwicklung notwendige Basisinfrastruktur, i. V. m. ÖPNV-Anbindung an die benachbarten Mittelzentren Weilburg und Limburg (Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum) und darüber hinaus, ist in diesem Ortsteil vorhanden. Aufgrund der Erschließung über den „Talerweg“ an die Brühlstraße (L 3021) und darüber an die B8 Richtung Bad Camberg oder Limburg ist das Plangebiet als verkehrlich günstig gelegen zu bezeichnen.

Abb. 1: Luftbild, ohne Maßstab Quelle: Gemeinde Villmar, Befliegung 2020



Wie aus dem Luftbild ersichtlich, ist der Geltungsbereich derzeit bereits teilweise bebaut, bzw. wird als Grünland und hier im Wesentlichen als Standweide für Schafe genutzt.

Um auf eine bauliche Entwicklung und Nutzung im zur Rede stehenden Bereich steuernd Einfluss nehmen zu können, vor allem auch in Bezug auf die umgebende Baustruktur, wurde daher von der Gemeindevertretung Villmar am 13.12.2019 der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst, so dass durch vorliegende Bauleitplanung eine städtebauliche Regelung und Ordnung des Bereiches erfolgen kann.

Die Planumsetzung berücksichtigt die Ziele der Regionalplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Vorgabe, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete haben soll (vgl. § 1a BauGB). Vorliegende Planung dient ebenfalls der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und gewerblicher Infrastruktur.

Das Bauleitplanverfahren wird im Regel-Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB regelt hierbei die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Dieser Bebauungsplan gewährleistet gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

1.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss	13.12.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung	05.11.2020
Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	16.11.2020 bis 08.01.2021
Bekanntmachung Offenlage	
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	13.12.2020 bis 21.01.2022
Satzungsbeschluss B-Plan	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

Auszug: "Die Entwürfe der BauleitpläneDauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen"

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:

Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen ist prinzipiell kein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern.

Unter Beachtung der Vorgaben des Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020, sowie der Weihnachtsfeiertage wird die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Träger öffentlicher Belange jedoch über einen Zeitraum von 54 Tagen beteiligt.

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen ist prinzipiell kein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern.

Unter Beachtung der Vorgaben des Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 wird die Auslegungsfrist auf 40 Tage verlängert.

2.0 Standortwahl

Wie bereits unter Ziff. 1 dieser Begründung erläutert, handelt es sich um ein Konzept, das einen an dieser Stelle etablierten Betrieb mit einschließt. Die Planung erfolgt zur Gewährleistung der weiteren Wirtschaftlichkeit und tragbaren Betriebsabläufen eines direkt benachbarten und etablierten landwirtschaftlich privilegierten Betriebes an dieser Stelle und berücksichtigt die Vorgaben des Flächennutzungsplan, so dass sich eine Standortalternativediskussion aus Sicht der Kommune erübrigt.

Am vorliegenden Standort ist vorgesehen, in Zusammenarbeit zwischen der bestehenden landwirtschaftlichen Tätigkeit des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes und der Neuansiedlung des vorgesehenen Betriebes, entsprechende Studien und Analysen durchzuführen, was für den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb ein sicheres weiteres Standbein im Rahmen der landwirtschaftlichen Tätigkeit darstellt und die künftige Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sicher stellt. Eine Broschüre des Unternehmens wird dem Regierungspräsidium und dem Kreis Limburg-Weilburg im Rahmen der Offenlage zur Verfügung gestellt. Aus Datenschutzgründen wird das Unternehmen hier nicht genannt und mit XXX bezeichnet.

Der geplant anzusiedelnde Betrieb, Zitat Webseite: „ist eine Gruppe internationaler Biowissenschaftsunternehmen, die Kunden in verschiedenen Branchen eine einzigartige Palette von Dienstleistungen für analytische Tests anbieten. Die Gruppe ist der Ansicht, dass sie weltweit führend bei der Prüfung von Lebensmitteln, Umwelt-, Pharma- und Kosmetikprodukten sowie bei CRO-Dienstleistungen im Bereich Agrosience ist. Sie ist auch einer der weltweit unabhängigen Marktführer bei bestimmten Test- und Labordienstleistungen für Genomik, Entdeckung pharmakologie, Forensik, CDMO, fortgeschrittene Materialwissenschaften und zur Unterstützung klinischer Studien. Darüber hinaus ist XXX einer der weltweit führenden aufstrebenden Anbieter von esoterischen und molekularen klinischen Diagnostiktests. XXX ist als dezentrales Netzwerk unabhängiger Unternehmen strukturiert. Führungskräfte jedes Unternehmens der Gruppe entwickeln mit ihren Teams ihre eigene Strategie und Geschäftspläne.“

Die Gruppe umfasst ca. 50.000 Mitarbeiter und ca. 800 Labors in 50 Ländern und erbringt u.a. folgende Dienstleistungen:

- Lebensmittel- und Futtermittelprüfungen:

XXX ist die weltweit führende Laborgruppe für Lebensmittel- und Futtermittelprüfungen, die ein umfassendes Spektrum modernster Analysetechniken einsetzt, um die immer strengeren Qualitäts- und Sicherheitsstandards ihrer Kunden zu unterstützen. Die Gruppe hat ein globales Netzwerk von Labors für Lebensmittelprüfungen und Kompetenzzentren aufgebaut, die jährlich mehr als 200 Millionen Tests durchführen, um die Sicherheit, Zusammensetzung, Authentizität, Herkunft, Rückverfolgbarkeit und Reinheit von Lebensmitteln festzustellen.

XXX bietet damit das breiteste Portfolio aller Lebensmitteltestlabors und stellt dieses einzigartige Angebot mithilfe optimierter Prozesse, Logistik und IT weltweit in jedem unserer Labors zur Verfügung.

- Agro-Tests

XXX hilft Landwirten, die richtigen Daten zu sammeln und Einblicke in die Boden- und Pflanzengesundheit, die Düngung, den Futterwert und die Lebensmittelsicherheit zu erhalten. Als führendes Labor in der Landwirtschaft werden innovative Analysen und klare, fallspezifische Beratung geboten, um Unterstützung bei der Steuerung von Produktionsprozessen zu leisten.

- Umwelttests

Die Dienstleistungen umfassen die Prüfung von Wasser, Luft, Boden, Abfall und anderen Produkten, um deren Qualität und Auswirkungen auf Gesundheit und Umwelt zu bewerten.

- Agrosience services

Die Abteilung verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung im Pflanzenschutz und ist ein globaler CRO, der agrochemischen Herstellern und der Saatgutindustrie außergewöhnliches technisches Wissen und behördliche Unterstützung bietet.

In einem dynamischen und komplexen regulatorischen Umfeld ist es eine Priorität, Kunden in jeder Phase des Registrierungsprozesses zu unterstützen. Die Durchführung von Feld- und Laborstudien zur Bestimmung der Sicherheit und Wirksamkeit neuer biologisch rationaler und chemischer Pflanzenschutzprodukte ist ein zentraler Bestandteil der technischen Tätigkeit. Die Registrierungsdienste werden von internen Teams von Aufsichtsexperten bereitgestellt.

Daneben werden noch mannigfaltig weitere Dienstleistungen angeboten, die jedoch für den vorliegenden Standort nicht relevant sind.

Kursiv gedruckte Texte sind der Webseite des Betriebes entnommen!

2.1 Darstellung der Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Stand Januar 2021

Quelle Marktflecken Villmar

- Brachflächen:

innerörtliche Flächen werden, soweit topographisch und aufgrund Lage im Auenbereich möglich, einer baulichen Nutzung zugeführt. Dies belegen deutlich die Planungen in den letzten Jahren (Bsp. Brühlstraße-Wiesenstraße und verschiedene Klarstellungssatzungen)

- Gebäudeleerstand:

nach den neusten Erhebungen des Amtes für Bodenmanagement i.V.m. EKOM 21 konnten durch gezielte gemeindliche Maßnahmen (Dorferneuerung und Ortskernförderprogramm) die Leerstände deutlich auf unter 20 reduziert werden. Ein Teil der leerstehenden Gebäude ist aufgrund des jeweiligen baulichen Zustandes nicht bewohnbar (Sanierungsstau).

- Baulücken:

Die gemeindlichen Bauplätze im Bereich „Am Basaltbruch“ sind bis auf zwei Flächen (Kaufverträge sind in Vorbereitung) komplett verkauft.

Die blau markierten Baulücken sind privat und werden für den Eigenbedarf verwendet. Hier hat die Gemeinde keinerlei Zugriffsmöglichkeiten.

- Andere Nachverdichtungsmöglichkeiten:

Aufgrund der topographischen Lage von Weyer und dem Auenbereich des Laubusbachs gestaltet sich die Nachverdichtung relativ schwierig. Der Bebauungsplan für den Bereich Talerweg soll zu den Themen „Brachflächen und Nachverdichtung“ aus unserer Sicht einen wesentlichen Beitrag zur Nutzung vorhandener Ressourcen leisten.

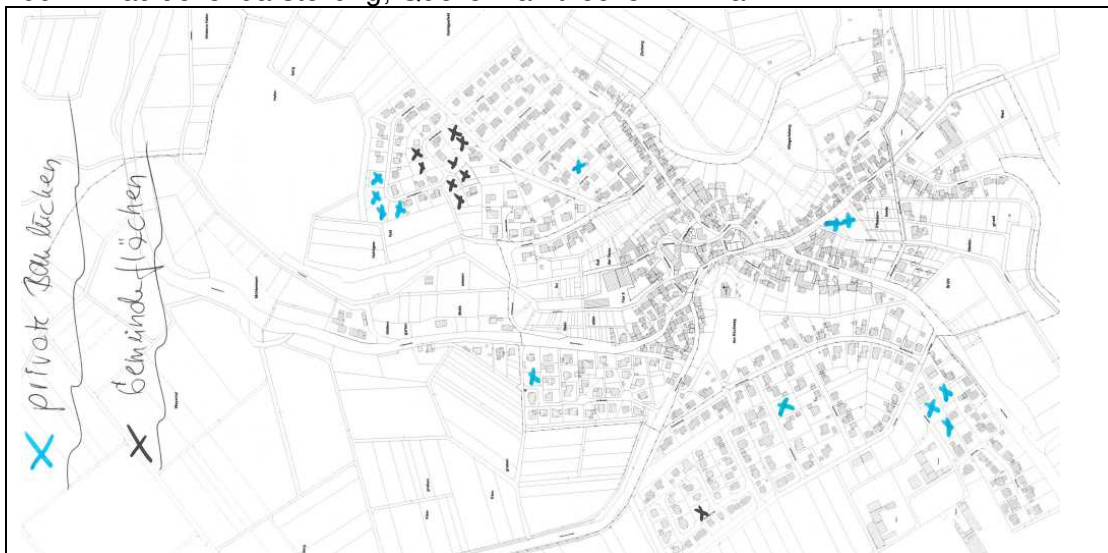
Vom Amt für Bodenmanagement hat die Gemeinde Villmar für den Ortsteil Weyer ein automatisiertes Leerstandskataster (Stichtag 04.09.2020) in Form einer Plankarte mit farbiger Darstellung:

- der Wohngebäude ohne gemeldete Personen und
- der Wohngebäude ohne gemeldete Personen mit Eigentumswechsel in den letzten 12 Monaten vor dem Stichtag

angefordert.

Diese Unterlagen sind vom Gesetzgeber ausschließlich für den internen und dienstlichen Gebrauch bestimmt und dürfen nicht veröffentlicht werden. Zur fachlichen Beurteilung ist diese Plankarte im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren dem Regierungspräsidium und hier dem zuständigen Fachdezernat vorgelegt worden.

Abb. 2: Baulückendarstellung; Quelle Marktflecken Villmar



3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:
Marktflecken Villmar, Ortsteil Weyer, Flur 1,
Flurstücke Nr. 165; 166; 167; 168/1; 168/2; 168/4
Flurstück Nr. 164/1 tlw. (Talerweg)
mit einer Gesamtfläche von ca. 8.030 m².
Davon entfallen ca. 1.215 m² auf die dargestellte Verkehrsfläche.

Der Geltungsbereich wird östlich und südlich durch die bebaute Ortslage der Gemeinde Weyer begrenzt. Westlich befinden sich die Siedlungsstellen 3er landwirtschaftlicher Höfe. Nördlich schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Aktuelle Nutzung:

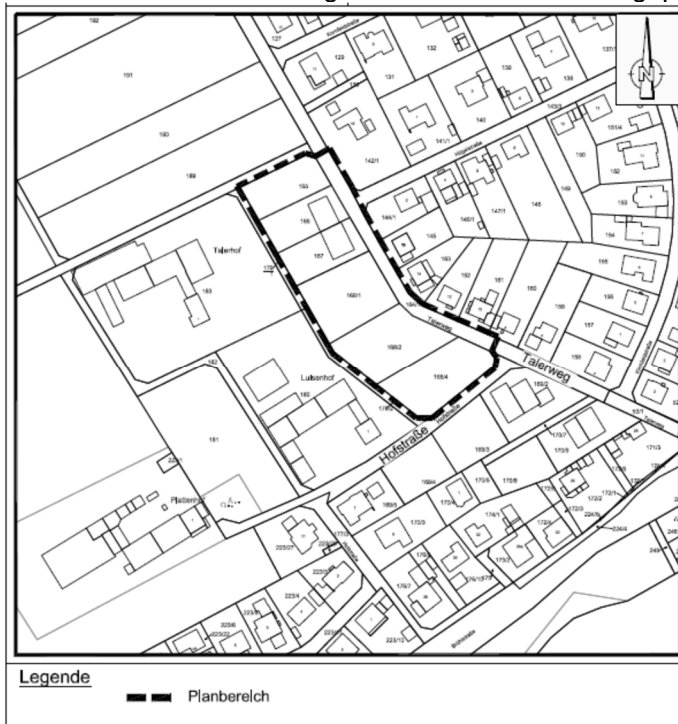
Bestandsbebauung, Grünlandnutzung zur Ziegen- und Schafsbeweidung. Vgl. Bilderstrecke Bestand, Anlage I.

Die Bestandsbebauung wurde wie folgt genehmigt:

Flurstück 166: Errichtung einer Gerätehalle Bauschein Nr. 389 vom 11.12.1961

Flurstück 167: Errichtung einer Gerätehalle Bauschein Nr. 390 vom 11.12.1961

Abb. 3: Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab



4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen

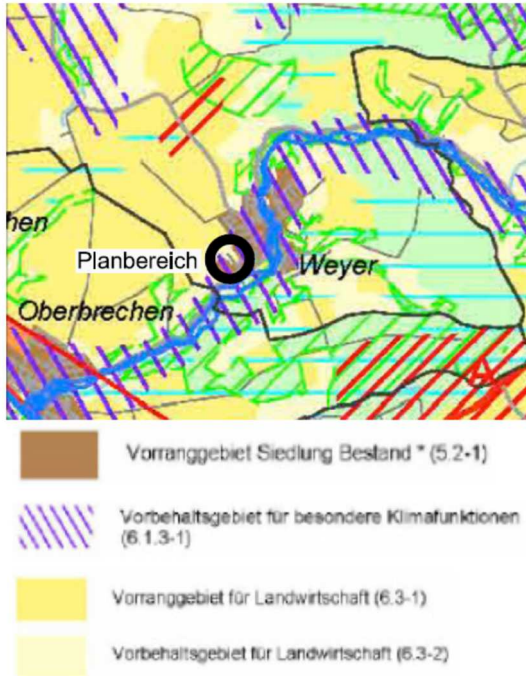
Im gültigen Regionalplan 2010 ist das Gebiet wie folgt dargestellt:

Vorranggebiet Siedlung Bestand 5.2-1

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen 6.1.3-1

Das gesamte Gebiet des Ortsteils Weyer ist überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, das entlang des Laufes des Laubusbach dargestellt ist.

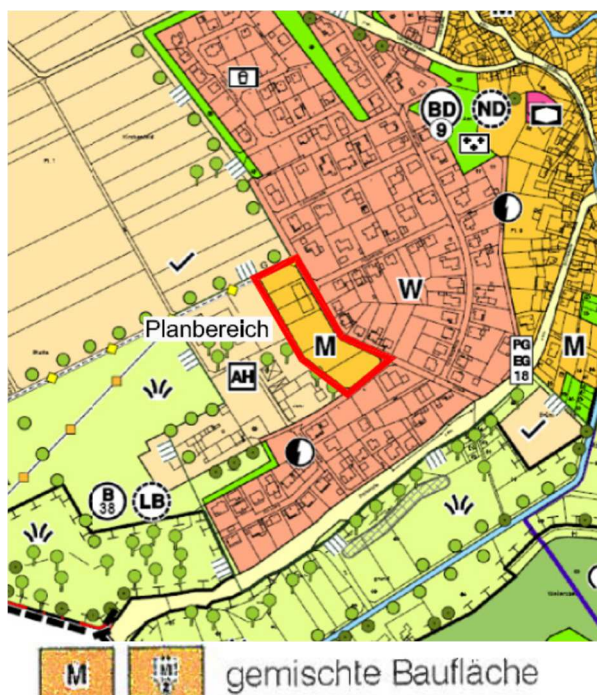
Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan 2010, ohne Maßstab



4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Villmar als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Rechtsplan März 2008), ohne Maßstab



5.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Talerweg“
Gemarkung	Weyer
Ausweisungsziel	Mischgebiet [§ 6 BauNVO]
Lage	Ortslage, südlicher Ortsrand
Fläche	ca. 0,8 ha
Topographie	Hanglage Richtung Nordosten zum Talerweg hin
Aktuelle Nutzung	Bestandsbebauung, Grünlandnutzung
Umgebungsnutzung	bebaute Ortslage, Landwirtschaft
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Bestand 5.2-1 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen 6.1.3-1
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Mischbaufläche
Schutzgebiete	keine
Schutzgebiete gem. §§ 23 und 26 BNatSchG	keine
Biotop gem. § 30 BNatSchG	keine
Wald	kein Wald im direkten Umfeld vorhanden
Gewässer	nicht betroffen
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	angrenzend, nicht beeinträchtigt
Gewerbe-Wohngebiete	keine Konflikte erkennbar
Freihaltezonen für Leitungstrassen	nicht betroffen
Bergbau	Erloschene Bergwerksfelder, bergbauliche Arbeiten außerhalb des Planbereich
Altlasten	nicht bekannt
Erschließung	Anbindung über innerörtliche Straßen
Besonderheiten	nicht bekannt

6.0 Städtebauliches Konzept

6.1 Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB

Die Mobilisierung von Flächenreserven bzw. Baulandpotentialen mit vorgenannter Zielsetzung entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Durch die vorliegende Planung soll in maßvollem Umfang ein Mischgebiet entwickelt werden, um bestehender Nachfrage gerecht zu werden.

Es soll Wohnnutzung und nicht störenden Gewerbe konfliktfrei hinsichtlich der an den „Talerweg“ angrenzenden Wohnbebauung und der rückwärtig an das Plangebiet angrenzenden Siedlungshöfe etabliert werden.

Die Gemeinde folgt damit der bestehenden Nachfrage im Gemeindegebiet und vor allem im Ortsteil nach entsprechenden Möglichkeiten.

Der erforderlich werdende Stellplatzbedarf für Anlieger soll gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Villmar auf den Grundstücken selbst gedeckt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung.

Im Übrigen werden Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen, so dass eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Ansonsten sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und tragen der Lage im Raum Rechnung.

Auf diese Weise wurde versucht zu einem angemessenen Verdichtungsgrad zu kommen und zu einer Integration des Siedlungsteils in das Landschaftsgefüge beizutragen.

Das Plankonzept soll anhand seiner Festsetzungen auch den Raum für eine verträgliche Bedarfsänderung geben.

6.2 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen "Brühlstraße" und "Talerweg". Eine weitere innere Erschließung ist nicht erforderlich. Der Talerweg ist bereits mit einseitigem Bürgersteig ausgebaut. Die Gemeinde verfolgt per se das Ziel auch künftig innerörtliche Straßen, die nicht als vielbefahrene Hauptstraßen zu bezeichnen sind, mit einseitigem Bürgersteig auszustatten. Im vorliegenden Fall wurde nach intensiver Beratung, auch im Hinblick bereits bestehender Verkehre jedoch beschlossen, vorliegend einen zweiseitigen Bürgersteig vorzusehen, um bezüglich neu hinzukommender Verkehre keine Konflikte zu generieren.

Es wird daher als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung westlich des Verlaufs des Talerweg ein 1,5 m breiter Gehweg lt. Planzeichnung vorgesehen und der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Villmar nachzuweisen. Um Konflikten durch parkende PKW in der Umgebung des Plangebietes vorzubeugen, wird festgesetzt, dass alle, entsprechend der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze, auch hergestellt werden müssen. Eine monetäre Ablösung von Stellplätzen wird nicht zugelassen.

Nach Prognosen des avisierten Betreibers der gewerblichen Nutzung ist für den überplanten Bereich täglich mit ca. 10 - 20 Zu- und Abfahrten von PKW zu rechnen, resultierend aus dem Bedarf für Personal, und sonstigen Zustellern. Diese Angaben

stützen sich auf den Bedarf der avisierten künftigen gewerblichen Nutzer, die angeben ein Verwaltungsgebäude und ein Probenbearbeitungsgebäude zu benötigen und hierfür ca. 8 Stellplätze für PKW und 4 Stellplätze für Kleintransporter. Es sollen vorsorglich auch Stellplätze für LKW bereit gestellt werden. Aussagen zu LKW-Verkehr liegen nicht vor.

Die avisierte gewerbliche Nutzung wird nach heutigem Wissensstand etwa 50 % des Baugebietes betreffen, so dass die Durchmischung von Wohnen als auch nicht störendem Gewerbe sowohl qualitativ als auch quantitativ gewährleistet ist und den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Daraus lässt sich das PKW-Aufkommen aus der Wohnnutzung ableiten was sich zwischen weiteren 5 bis 10 vorhandenen PKW bewegen dürfte.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der bereits vorhandenen Anbindung an die Brühlstraße ist der zu erwartende Mehrverkehr, der aus vorliegender Planung entsteht, von der Anzahl der Fahrbewegungen her für die eigentliche Innerortslage zu vernachlässigen.

Bereits jetzt bindet der „Talerweg“ die Anlieger der östlich gelegenen Wohngebiete an die L 3021 konfliktfrei an.

Ein deutlich höheres oder andersartiges Verkehrsaufkommen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Aus einer avisierten Entwicklung einer Fläche für ein Feuerwehrgerätehaus nördlich des hier in Rede stehenden Plangebietes resultiert jedoch bereits eine Vorplanung einer direkten Anbindung desselben in Richtung Norden an die Villmarer Straße K 467, die dann ebenfalls als Entlastung für das hier geplante Baugebiet fungiert.

Der Verkehr durch landwirtschaftliche Maschinen des Luisenhof fließt nach Aussage des Landwirts über den Wirtschaftsweg, der zwischen Hofstraße und nördlicher Feldflur zwischen dem Plangebiet und den Siedlungshöfen verläuft, in Richtung Norden Feldflur.

Der Talerhof ist regulär erschlossen über einen Stich von der Hofstraße aus und erreicht ebenfalls über vorhandene Feldwege die Feldflur im Norden und über die Hofstraße in Richtung Brühlstraße die Feldflur südöstlich der Brühlstraße (Laubusbachtal). Siehe Anlage II Übersicht Fahrwege.

Sollten infolge des Bebauungsplans am Knoten dennoch zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, hat der Marktflecken Villmar diese in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil zu seinen Lasten durchzuführen.

Bei Bedarf ist ein Ausbau des Knotenpunktes L 3021 „Brühlstraße / Talerweg“ einvernehmlich mit Hessen Mobil abzustimmen.

Das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen im Verlauf der L 3021, im Bereich der bestehenden Einmündung dürfen nicht eingeschränkt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3021 führen.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger, aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

Maßnahmen gegen Emissionen der L 3021 gehen zu Lasten des Marktfleckens Villmar.

Das Gemeindegebiet ist an den ÖPNV angegliedert.

Weyer ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln an den 2,5 km entfernten Oberbrechener Bahnhof angeschlossen. Von dort fährt etwa stündlich ein Bus über Weyer Richtung Villmar.

Außerdem sind folgende Buslinien nutzbar:

LM 44: Weyer - Villmar - Runkel - Wirbelau.

LM 51: Oberbrechen - Weinbach - Weilburg

Die technische Erschließung durch die verschiedenen Versorgungsträger ist bereits durch die vorhandenen, im Plan dargestellten Trassen von Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation sichergestellt.

Es sind bauseits geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung von Leitungen durch die Annäherung oder das Überfahren mit schwerem Gerät oder Fahrzeugen zu vermeiden; beispielsweise das Legen von Stahlplatten oder das provisorische Auffüllen mit geeignetem Material zur Herstellung einer Mindestüberdeckung. Für Arbeiten im unmittelbaren Bereich von Gasleitungen wird der Einsatz von Warngeräten empfohlen (kombinierte Gasspür-/Gaskonzentrationsmessgeräte).

6.3 Versorgung

6.3.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Villmar unterhält eine eigene öffentliche Trinkwasserversorgung. Die zukünftig benötigte Menge an Trinkwasser kann nach heutigem Kenntnisstand gedeckt werden.

Nach Auskunft der Gemeinde besteht im Ortsgebiet flächendeckend ein ausreichender Wasserdruck. Gemessen wurde im März 2018 im Bereich Kreuzung „Talerweg/Brühlstraße“ ein Druck von 6,0 bar bei einer Leistung von 1.529 l/min und im Bereich Ecke „Brühlstraße/Wiesenstraße“ ein Wasserdruck von 6,0 bar bei einer Leistung von 1.490 l pro Minute.

Der künftig zu erwartende höhere Wasserverbrauch für das Gebiet dürfte pro Jahr überschlägig ca.

Max. 6 Grst. * 2,0 WE/Grst. * 2,5 P/VVE * 0,15 m³/(Pd) * 365 d/a = ca. 1.642,5 m³/a betragen.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Inhalten des Hessischen Wassergesetzes wird zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches für Neubauten festgelegt, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden muss, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Optionale Brauchwassernutzungssysteme sind gem. der DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Brauchwassernetz und dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gem. DIN 2001 nicht statthaft.

Die verbindlich festgesetzten Regenwasserspeicher sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsanlage bzw. an das Trennsystem anzuschließen ist. Bei der Gestaltung sind die gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen.

Optionale Brauchwasserzapfstellen sind zu kennzeichnen. Deren Inbetriebnahme ist gem. Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

6.3.2 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen:

Tabelle 1 — Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bauordnungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB)		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
	Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK)			
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	–
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl (BMZ)	–	–	–	–	–	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	96
mittel	96	96	96	96	192	192
groß	96	192	96	192	192	192

Klein: Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90 /DIN 4102), hochfeuerhemmend (F 60) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer harten Bedachung

mittel: Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) und einer harten Umfassungen oder feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung

groß: Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen; *weichen* Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behindert Zugänglichkeit; Häufung von Feuerbrücken, usw.

1. Verkehrsanbindung:

- 1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- 1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Kreises Limburg-Weilburg abzustimmen.
- 1.3 Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:

- 2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:
- 2.2 Zur Löschwasserversorgung gemischter Bauflächen, muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

3. Hydranten

- 3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- 3.2 Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten

- 3.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen.
- 3.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Der Löschwasserbedarf kann sichergestellt werden.

6.3.3 Energieversorgung

Alle vorhandenen und geplanten Energieversorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet und sind, soweit vorhanden bereits im Vorfeld der Planung bei den Versorgungsträgern angefragt und nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Sollte eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, haben sich die Bauherren kurzfristig mit dem Energieträger in Verbindung setzen.

Die Stromversorgung wird durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Syna sichergestellt.

Bei der Ausführungsplanung für die Versorgungstrassen wird der erforderliche Abstand zu den Bäumen eingehalten und die vorhandenen Trassen werden in den Plan übernommen. Außerdem ist in dem Straßenraum genügend Platz für die Versorgungstrasse zur Verfügung gestellt.

Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu berücksichtigen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen mit den Vorgaben des Versorgungsträgers entsprechendem Wurzelschutz zu versehen.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen im Voraus mit dem Versorger abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne anzufordern.

Die Gasversorgung wird ebenfalls durch einen Anschluss an das Netz der Syna sichergestellt.

Bei den Versorgungstrassen wird ein angemessener Abstand zu den Bäumen eingehalten. Außerdem ist in dem Straßenraum genügend Platz für die Versorgungstrasse zur Verfügung gestellt.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes ist dem Versorger nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form zu übermitteln.

Laut Stellungnahme des Versorgungsträgers kann die Gas- und Stromversorgung des Plangebietes sichergestellt werden.

Je nach Leistungsbedarf ist die Verlegung von Versorgungsleitungen in gesicherten Trassen aus der vorhandenen Ortsnetzstation „Am Hang“ erforderlich oder die Errichtung einer kundeneigenen Transformatorenstation.

6.3.4 Telekom

Die Fernmeldeeinrichtungen sind in Teilen bereits durch die Telekom bereitgestellt. Die unterirdischen Kabelanlagen werden in der Regel nach früheren Angaben der Telekom im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Die Kabelanlagen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

In Teilbereichen des Planbereiches befinden sich möglicherweise Bleimantelkabel. Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen von der Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.

Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch den vom Planträger beauftragten Unternehmer sind nicht zulässig.

Beauftragte Unternehmer haben vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen.

Die Möglichkeit der Trassenverlegung in Straßen bzw. Gehwegen ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Das ausführende Tiefbauunternehmen ist der Telekom mitzuteilen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte.

6.4 Entsorgung

6.4.1 Abfallwirtschaft

Eine geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt.

Der bestehende Straßenquerschnitt im Bereich ist für übliche Abfallsammelfahrzeuge ausreichend groß bemessen.

6.4.2 Abwasserableitung

Im Gebiet besteht ein Mischsystem.

Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage in Brechen abgeführt. Oberflächenwasser- bzw. Dränleitungen dürfen nicht an die Mischwasserkanäle oder Schmutzwasserkanäle angeschlossen werden.

Die Kläranlage wird derzeit erweitert. Es ist aktuell im Rahmen der Planung von einer Bemessungsgröße nach DWA-A 131 von einer Ausbaugröße von 38.000 Einwohnerwerten auszugehen. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt liegt bereits kurz vor der Brühlstraße ein Schacht DN 700. Darüber hinaus ist vorgesehen und die Mittel im Haushalt bereits aufgeführt, den vorhandenen Sammler im Talerweg entsprechend aufzuweiten.

7.0 Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

In dem überplanten Bereich ist gemäß Baunutzungsverordnung nachstehend beschriebene Art der baulichen Nutzung möglich.

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Gem. § 6 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit ist die besondere städtebauliche Charakteristik herausgestellt, da diese Baugebiete weniger homogen erscheinen als bspw. Wohngebiete. Als tragfähige städtebauliche Begründung zur Ausweisung dieses Gebietstyps führt die Kommune die bereits vorliegenden Anfragen für den Bereich an, die bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt das für den Gebietstypus erforderliche Mischungsverhältnis dokumentieren und erkennen lassen, dass keine der beiden Nutzungen nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend sein wird. Darüber hinaus kann das Mischgebiet an dieser Stelle eine Pufferfunktion gegenüber der östlich an den „Talerweg“ angrenzenden Wohnbebauung hinsichtlich der westlich liegenden landwirtschaftlichen Siedlungshöfe erfüllen.

Begründung Ausschluss bestimmter Nutzungen:

Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO, hier explizit Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke können an dieser Stelle und vor allem im Hinblick auf die Kleinräumigkeit des ausgewiesenen Mischgebiets nicht der städtebaulichen Zielsetzung entsprechen, da diese das Durchmischungsverhältnis nach Ansicht der Kommune sowohl qualitativ als auch quantitativ ungünstig beeinflussen würden. Darüber hinaus werden diese an dieser Stelle weder erforderlich noch nachgefragt.

Tankstellen und/oder Gartenbaubetriebe (Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO) können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Der Verkehr, den Tankstellen gewollter Maßen anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen und der vorhandenen Erschließungslage in Konflikt. Typischer Weise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und das Ortsbild in dieser Lage stören. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Gemeindegebiet finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für eine Tankstellenansiedlung bzw. in naher Erreichbarkeit bereits vorhandene Tankstellen. Gartenbaubetriebe würden hinsichtlich ihres Flächenverbrauches den Rahmen des hier vorgesehenen Baugebietes sprengen und die erforderliche und angestrebte Durchmischung der Nutzungen nicht mehr gewährleisten.

Das Interesse von möglichen Eigentümern, die ausgeschlossenen Nutzungen an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt zurückstehen.

Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (trading-down-Effekte), Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs. Mit dem geplanten Ausschluss dieser Nutzungen und der Unterart der sonstigen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe oder Clubs“ soll die angestrebte Nutzungsstruktur als Teil der Innerortslage und hinsichtlich des gesamten Stadtgebietes als Teil der angestrebten Angebotsstrukturen für die Bevölkerung gesichert werden.

Dies geschieht, um Konfliktpotential bzgl. Immissionen und Verkehrsaufkommen zu minimieren und die Wohnqualität zu sichern, sowie um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu genügen.

Weiterhin sind die betroffenen ausgeschlossenen Nutzungen entweder als lärmintensiv (KFZ-Aufkommen) oder Geräuschintensiv (siehe Ausführungen wie vor) anzusprechen und würden sich nicht in die bestehende Baustruktur einfügen und das Ortsbild stören. Der Ausschluss wird somit durch die städtebaulichen Interessen der Gemeinde begründet. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird in erster Linie durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Aber auch durch die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50 %, jedoch max. bis 0,8 überschritten werden.

Nach der Rechtsprechung ist ein Bebauungsplan ein ewig geltendes Ortsgesetz, der seine Funktion auch noch Jahrzehnte nach seiner Aufstellung nur dann angemessen erfüllen kann, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität inne wohnt.

Es erscheint also angemessen, vor allem auch im vorliegenden Fall einer teilweisen Bestandsüberplanung, die Festsetzungen auf die wirklich erforderlichen und relativ einfach normierten Regelungen zu begrenzen.

Dennoch setzt die Planung aufgrund der Erkenntnisse aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie aufgrund der topografischen Verhältnisse eine Geschossigkeit fest.

Mit der Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhen kann die Anpassung an das bereits vorhandene Ortsbild und in die umgebende Landschaft planungsrechtlich unterstützt werden.

Während die Höhenentwicklung (FH max. = 10,5 m) für geneigte Dächer höher angesetzt wurde, um bei guter Zielverwirklichung möglichst sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wurde für Bebauung mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern sowie Pultdächern eine höhenverträglichere (GH max. = 9,5 m) Bebauung festgesetzt, um zu massive Kubaturen der Baukörper zu vermeiden.

Aufgrund des relativ bewegten Reliefs wurde als Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen die Mitte der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche des gewachsenen Geländes gewählt. Diese ermittelt sich wie folgt:

- Flurstücke 166, 167, 168/1 und 168/2:

Von den 4 Schnittpunkten der Grundstücksgrenzen mit der Baugrenze sind Diagonalen zu bilden, die per Schnittpunkt die anzusetzende Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche markieren.

- Flurstücke 165 und 168/4:

Anstelle der Schnittpunkte mit der Grundstücksgrenze treten bei den jeweils äußeren Grundstücken die westlichen bzw. östlichen Ecken der Baugrenze.

Es ist eine abweichende offene Bauweise festgesetzt, das heißt Gebäudelängen bis 30 m sollen zulässig sein.

Auf die Festsetzung von Grundstücksmindestgröße und maximale Grundstücksgröße wird im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

Zulässig im Gebiet sollen Einzel-, Doppel-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser sein.

Der Bebauungsplan legt fest, dass Stellplätze, Carports und Garagen auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Stellplätze sollen auf der Planfläche errichtet werden, um dafür den Straßenraum nicht vergrößern zu müssen und die Anlagen zum Abstellen von PKW sollen zur Sicherung des Verkehrs einen ausreichenden Abstand zur Erschließungsstraße einhalten.

Die Stellplätze sind wo möglich versickerungsfähig herzustellen, um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Sollten andere höhergewichtete bzw. gesetzliche Vorgaben dem entgegen stehen so können Ausnahmen zugelassen werden.

7.3 Grünordnung

Die festgesetzten Anpflanzungsregelungen sollen zu einer Integration des Siedlungsteils in das vorhandene Landschaftsgefüge beitragen.

Auf weitere Flächenfestsetzungen bzgl. Grünstrukturen oder Ortsrandeingrünung wird im Hinblick auf die Zielverwirklichung der vorgesehenen Nutzung und das vorhandene Platzangebot verzichtet. Zudem fügt sich das avisierte Baugebiet nahtlos zwischen vorhandene bauliche Anlagen ein, so dass kein klassischer neuer Ortsrand durch die Verwirklichung der Planung entsteht.

7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB besteht die Möglichkeit Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Festsetzung zur Installation von Artenhilfsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Gebäude, Garagen, Nebenanlagen etc.), zur Erhaltung der Durchgängigkeit des Bereiches für Kleinsäuger (Igel etc.) und gegen Tod von Vögeln aufgrund Glaskollision ist darin begründet, dass Habitat Verluste dadurch teilweise aufgefangen werden können

Die Festsetzung soll daher einen Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes leisten.

Es sind Regenwasserzisternen verbindlich festgesetzt, um das Schutzgut Wasser/Grundwasser und die vorhandene Kanalisation und Kläranlage zu entlasten. Unter Berücksichtigung anderer abwägungsrelevanter Aspekte, wie zum Beispiel des Schutzgut Boden soll auf zu massive Erdbewegungen und unterirdische Versiegelung durch eine Festsetzung der maximal geforderten Zisternengröße regulierend Einfluss genommen werden.

7.5 Bauordnungsrecht

Gemäß § 91 HBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten durch Satzung besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen erlassen.

Hier wird durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden in Farben und Formen ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem angestrebten Charakter des Baugebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen und -farben orientieren sich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

Zulässig sind Flach-, Pult-, Satteldächer, sowie daraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° bis 45°.

Die Begrünung von Dächern ist möglich.

Sehr spitze Dächer passen nach der städtebaulichen Zielsetzung nicht ins bestehende Ortsbild, zumal die angrenzenden Siedlungshöfe sich durch eher flach geneigte Dächer ausweisen, so dass hier durch die festgesetzten max. Neigungswinkel ein fließender Übergang vom Wohngebiet zu den Siedlungshöfen erzielt werden kann.

Zum Schutz des Landschaftsbildes und der Fauna werden glänzende und reflektierende Dach und Wandmaterialien ausgeschlossen. Hiervon ausgeschlossen bleiben allerdings Anlagen für regenerative Energiesysteme.

8.0 Immissionsschutz

8.1 Lärm

Grundsätzlich sind die untereinander unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO so einander zuzuordnen, dass sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen möglichst vermieden werden.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der vorliegenden Planung derzeit nicht abzuleiten. Die vorbereitete Nutzung und Bebauung fügt sich hinsichtlich des Immissionsschutzes in vollem Umfang in die Umgebungsbebauung ein.

Bei der vorgesehenen Nutzungszuordnung von geplanten und vorhandenen Baugebieten werden keine Gebiete aneinandergrenzen, deren Planungsrichtpegel sich um 5 dB(a) oder mehr unterscheiden.

Die Erschließung der 3 Höfe erfolgt über die Hofstraße entweder direkt an die Brühlstraße oder über eine kurze Wegstrecke über den Talerweg an die Brühlstraße, dies jedoch südlich des Plangebietes.

In die Richtung Brühlstraße ist dabei nicht von Ernteverkehr im eigentlichen Sinn auszugehen, da südöstlich der Brühlstraße das Laubusbachtal verläuft und hier ausschließlich Grünlandbereiche vorhanden sind.

Die Verkehre der Getreideernte verlaufen direkt von den Hofstellen aus in nördliche oder westliche Richtung über Feldwege und tangieren die bestehende und geplante Bebauung nicht.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Regelung zu seltenen Ereignissen und Zuschlägen für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit sind nach heutigem Kenntnisstand und aus der Erfahrung der jetzigen Situation keine Konflikte zu erwarten.

8.2 Licht und Temperatur

Es ist bereits eine Straßenbeleuchtung (aktuell modernisiert durch LED-Leuchten) am „Talerweg“ vorhanden, so dass durch die Bebauung an sich nur von einer sehr moderaten Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts auszugehen ist. Es sind entsprechende Festsetzungen zur Verminderung der Lichtemissionen getroffen.

Aufgrund der nach Zielverwirklichung vorgenommenen Versiegelungen und baulichen Anlagen kann unter Berücksichtigung aller einfließenden Faktoren nicht von einer signifikanten Temperaturerhöhung ausgegangen werden.

(vgl. Umweltbericht entspr. Schutzgüter Flora, Fauna und Klima).

8.3 Geruch

Zur Berücksichtigung sowohl der bestehenden Siedlungshöfe und deren Belange, sowie der bestehenden Wohnbebauung und der geplanten Mischbauflächen wurde durch die Gemeinde ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben, das durch die „Michael Herdt Ingenieure“ mit der Projektnummer 2020-02-09 am 27.05.2020 vorgelegt wurde.

Das Gutachten berücksichtigt als Emittenten den Talerhof, den Luisenhof und den Plattenhof und kommt zu dem Schluss, dass die Flächen im nördlichen Nahbereich des Talerhofs teilweise für eine Bebauung nicht geeignet sind, da hier Geruchsmissionen in mehr als 15% der Jahresstunden auftreten können. Für die Flächen welche mit $\leq 15\%$ der Jahresstunden beaufschlagt sind, kann eine Ausweisung als Gewerbe- oder Dorfgebietsfläche angestrebt werden. Für Flächen weiter nördlich und südöstlich des Talerhofes konnten Geruchsmissionen in $< 10\%$ der Jahresstunden nachgewiesen werden, so dass dort die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes möglich wäre.

Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden. Dabei sind als Richtwerte folgende prozentualen Häufigkeiten anzuhalten:

WA / MI	GE / GI	MD
10%	15%	15%

Die Anlage 7 zur GIRL „Zweifelsfragen zur GIRL“ (Stand August 2017, S.28) formuliert dazu folgendes:

„Ist die Bildung von Zwischenwerten zulässig und falls ja, in welcher Größenordnung?“

Beim Übergang vom Außenbereich zum Wohngebiet sind Immissionswerte von z. B. 12 bis 15 % und beim Übergang vom Außenbereich zum Dorfgebiet Immissionswerte bis zu 20 % denkbar. Der Übergangsbereich sollte aber räumlich begrenzt werden. (DB GIRL 2009)

Sofern Wohngebiete, Gewerbegebiete und Wohnmischgebiete direkt aneinander angrenzen bzw. ineinander übergehen, bietet sich die Anwendung von Immissions-Zwischenwerten, in diesem Fall zwischen 10 und 15 %, an. (GIRL-Sitzung 04/2011)

Im vorliegenden Fall wurde daher durch den Verlauf der Baugrenze eine abgestufte Regelung getroffen, welche im Bereich der Grundstücke 166 und 165 einen Teilbereich mit einer Überschreitung des Richtwertes um 3 % (die nicht als unumstößliche Grenzwerte zu interpretieren sind) als bebaubare Fläche ausklammert.

Nachfolgend die grafische Darstellung Jahresgeruchsstunden des Gutachten der ermittelten geruchsbelasteten Bereiche:



In das Gutachten eingeflossen sind die Tierhaltung des Plattenhofes sowie die aktuelle und genehmigte Tierhaltung (die mit 80 GV Rindern über den aktuellen Status hinaus geht) des Talerhofes.

Im Ergebnis kann also aus der, an die Siedlungshöfe heranrückenden Mischgebietsbebauung, keine Einschränkung für die landwirtschaftliche Tätigkeit, explizit landwirtschaftliche Nutztierhaltung, der Landwirte abgeleitet werden.

9.0 Wasserwirtschaft

9.1 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete

Im zu betrachtenden Bereich ist kein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen.

9.2 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer

Es sind keine offen verlaufenden Oberflächengewässer und demzufolge auch keine Abfluss- oder amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete betroffen.

9.3 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

Um Recherche im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird im Rahmen des scoping gebeten.

10.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten) sind ausreichend im Gemeindegebiet vorhanden.

11.0 Archäologie und paläontologische Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden, so sind diese gemäß den Vorgaben des HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in 65203 Wiesbaden - Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. den Vorgaben des HDSchG zu sichern.

Die Anzeigepflicht gem. HDSchG ist seitens des Kreisbauamtes Limburg mit in die Baugenehmigung für die einzelnen Bauvorhaben aufzunehmen.

12.0 Kampfmittelräumdienst

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

13.0 Flurbereinigung

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von Flurbereinigungsverfahren betroffen.

14.0 Bergbau

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen Bergbau betrieben und das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Nach den beim Bergamt vorhandenen Unterlagen haben die bergbauartigen Arbeiten außerhalb des Planungsbereiches stattgefunden.

15.0 Belange der Gleichstellung

Es wird ein „Mischgebiet“ ausgewiesen, das in seiner Funktion allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen.

16.0 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

17.0 Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19 Grundflächenzahl	§ 20 Geschossflächenzahl	§ 20 Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ	GFZ	Z		
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	0,5	-	II + Staffelgeschoss	ao (abweichend offene Bauweise, Gebäudelängen bis 30 m sind zulässig)	<p>Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Nr.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohngebäude 2. Geschäfts- und Bürogebäude 3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes 4. Sonstige Gewerbebetriebe 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. <p>Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Nr.:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften 5. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO <p>Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO</p> <p>- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO</p>

2. Höhen der baulichen Anlage

[§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs 2 sowie § 18 Abs 1 BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

maximal zulässige Firsthöhe	FH max	=	10,5 m
maximal zulässige Gesamthöhe Flachdächer (bis 8°)	GH max	=	9,5 m

Definition und Ermittlung von Außenwand- und Firsthöhen

Als maximal zulässige Firsthöhe FH und Gesamthöhe GH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Höhenbezugspunkt für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist der talseitige tiefste Anschnitt des jeweils geplanten Gebäudes im natürlichen Gelände.

3. Zulässigkeit von baulichen Anlagen
[§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Es sind Einzel- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 30 m zulässig.

Ein Einzelhaus (E) i. S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbststehendes, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.

Unter Doppelhäusern (D) werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Grenze aneinander gebaute und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Üblicherweise wirken die Häuser als ein Haus, sind aber faktisch zwei unabhängig organisierte Einheiten.

Ein Mehrfamilienhaus (M) im Sinne der Festsetzung beinhaltet mehrere voneinander getrennte Wohnungen.

Ein Reihnhaus (R) i. S. der Festsetzung ist ein Einfamilienhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern eine geschlossene Reihung bildet, diese Reihung kann Vor- oder Rücksprünge beinhalten

4. Überbaubare Grundstücksfläche
(§23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen
(§12 BauNVO; §9 Abs 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§14 und 23 BauNVO sowie §21a BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche:

- a. Stützmauern und Gartenterrassen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- b. Nebenanlagen entsprechend § 14 Absatz 1 und § 23 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellanlagen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche:

- c. Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen als auch Garagen- und Carport-Neubauten sowie Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- d. Der Abstand von Garagen und Carports zur Fahrbahnbegrenzungslinie Talerweg muss mindestens 4,5 m betragen.
- e. Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO (Anlagen zur Ver- und Entsorgung) sind insgesamt und auch in der nicht überbaubaren Fläche, zulässig.

Bezüglich der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Villmar in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten. Eine monetäre Ablösung von Stellplätzen ist unzulässig. Die Stellplätze sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind unzulässig.

Böschungen und Stützmauern, die ggf. zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstücken erforderlich werden, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

6. Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 20, 23 b, 24, 25 a und b BauGB

6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen

- a. Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie die Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern.
- b. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.
- c. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen, Kiesflächen o.ä. (Abfluss Beiwert größer 0,5) zu befestigen. Wenn betriebliche Abläufe oder die Grundwassersicherung dies erfordern, kann davon ausnahmsweise abgewichen werden.

6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

- a. Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (be-grünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.
- b. Schotter- und Kiesflächen zur Freiflächengestaltung, die weitgehend ohne Vege-tation auskommen oder Untergrundabdichtungen aufweisen, sind in den Bauan-trägen darzustellen und auf die zulässige GRZ 2 mit anzurechnen.

6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltungen einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

- a. Laut Planzeichnung sind Erhaltungsfestsetzungen getroffen. Der Laubbaum ist zu erhalten und bei Abgang in der nächstfolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.
- b. Auf mind. 30% der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze/Sträucher anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksfreifläche ein mittel- oder kleinkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Sträucher sind in Gruppen zu 3-4 Pflanzen einzubringen. Die Gehölze aus Buchstabe a. sind hier anzurechnen.
- c. Die Anpflanzung von Gehölzen muss durch standortangepasste Arten erfolgen. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- d. Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege und Rückschnittmaßnahmen nur in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der §§ 39 und 44 BNatSchG durchzuführen.
- e. Sollte humoser Oberboden bei den Baumaßnahmen anfallen und nicht vor Ort wie-derverwendet werden können, so ist dieser von den angrenzenden Landwirten im Sinne der guten landwirtschaftlichen Praxis im Umkreis auf geeigneten Ackerflä-chen zur Bodenverbesserung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben aufzutragen.

6.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- a. An neu entstehenden Einzelgebäuden sind je 2 geeignete Nistkästen für Haussperling und Mauersegler (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus) sowie je-weils 1 Fledermauskasten in oder an der Fassade zu installieren und regelmäßig zu pflegen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errich-tet werden.

- b. Einfriedungen zu privaten Grundstücken sind so zu gestalten, dass durch sie keine Barrierewirkung für Kleinsäuger entsteht. Z.B. durch einen durchgängigen Flurabstand von mindestens 15 cm oder partielle regelmäßige Durchlässe von mind. 30 cm Breite.
- c. Als Verglasungen sind entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent einzusetzen (Fensterverglasung, Wintergärten etc.).
- d. Zulässige Rodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.
- e. Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- und Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der §§ 39 und 44 BNatSchG durchzuführen.

6.6 Immissionsschutz

- a. Es sind nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden. Die Luftwärmepumpen sind innerhalb der geplanten Gebäude vorzusehen oder einzuhausen.
- b. Hinsichtlich Art und Typ der Lichtquellen (Farbe und Wellenlänge), Helligkeit und Bauart sind insektenfreundliche nach unten gerichtete Leuchtquellen zu wählen. Hohe Blauanteile sind zu vermeiden, UV adsorbierende Leuchtenabdeckungen sind einzusetzen. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- a. Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 45° zulässig.
- b. Für die Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind glänzende oder reflektierende Materialien nicht zulässig.
- c. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind grundsätzlich zulässig.
- d. Flachdächer können begrünt werden.
- e. Staffelgeschosse sind nur bei 1-geschossiger Bauweise grundsätzlich zulässig. Bei 2-geschossiger Bauweise sind Staffelgeschosse ausnahmsweise zulässig, wenn:
 - die der Erschließungsstraße zugewandten vorderen Außenwände sowie die entsprechenden rückwärtigen Außenwände um mindestens 1,6 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen und
 - die Dachneigung max. 15 Grad beträgt und
 - die Außenwandhöhe des Staffelgeschosses max. 2,80 beträgt.

1.2 Fassaden

- a. Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.
- b. Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflexionsarmem, geripptem, geriffeltem oder mattiertem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zulässig.
- c. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

1.3 Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grundsätzlich darf damit nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden. Ihre max. Größe wird auf 1,5 m² begrenzt.

- b. Freistehende Fahnen, Werbepylone, dynamische Werbeanlagen, sowie Licht-/ Leuchtwerbung sind generell ausgeschlossen.
- c. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Das Baugebiet ist im vorhandenen Mischsystem zu entwässern.
2. Es werden private Regenwasserspeicher verbindlich festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Die Regenwasserspeicher müssen mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die örtliche Kanalisation anzuschließen ist.
3. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bei optionaler Versickerung aus den Zisternen ist von den Bauherren selbst zu führen.
4. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf der Zisternen über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
5. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist optional zulässig. Optionale Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild kein Trinkwasser zu kennzeichnen.
6. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte pro 1,0 m² projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen mindestens jedoch 3,0 m³ betragen. Das Gesamtfassungsvermögen muss aber 5.000 l nicht überschreiten.

D. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

Dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff durch bauliche Anlagen wird als Ausgleich zugeordnet:

Extensivierung von Vielschnittgrünland § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Weyer, Flur 5, Flurstück Nr. 45 mit einer Fläche von 3.315 m²

1. Verbindliche 2-malige Nutzung je Jahr mit verbindlichem Abtransport des Mähguts.
2. Weidenutzung als Standweide ist unzulässig. Weidenutzung als temporäre Huteweide ist zwischen dem 1. Juni und 30. September eines Jahres zulässig.
3. Der erste Schnitt soll zwischen dem 1. und 15. Juni erfolgen.
4. Der verbindliche zweite Schnitt darf nicht vor dem 15. August erfolgen.

5. Bei starkem Aufwuchs darf ggf. ein dritter Schnitt nicht vor dem 25. September erfolgen.
6. Handelsdünger, Mineraldünger, Sekundärrohstoffdünger und Pestizideinsatz sind unzulässig.
7. Wirtschaftsdünger wie Stallmist, Jauche, Gülle und Gärreste sind unzulässig.
8. Im 5-jährigen Turnus ist eine Beprobung der Grünlandfläche zur Stickstoffermittlung durchzuführen. Falls erforderlich kann in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft eine abgestimmte Erhaltungsdüngung erfolgen.
9. Bei Bedarf darf im Abstand von 3 bis 4 Jahren eine Nachsaat durch autochthones kräuterreiches Saatgut erfolgen.

E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz § 20 -25 HDSchG

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, Archäologische Denkmalpflege 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.

2. Verlegen von Leitungen

Allgemein:

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß VDE, DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. Sollten Veränderungen an bestehenden Trassen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig einzubinden.

Strom, Gas:

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

Telekommunikation:

Hinsichtlich der bei der Ausführung der Bauarbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die Kabelschutzanweisung des Versorgungsträgers verwiesen. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.

Es wird davon ausgegangen, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, ist der Versorgungsträger umgehend zu verständigen.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Telekom diese Arbeiten aus

vertragsrechtlichen Gründen vom Versorgungsträger selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.

Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

3. Abfallwirtschaft

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

4. Boden/Verwendung von Bodenaushub/ Bauausführung, Gewässer und Bodenschutz

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen.

Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden.

Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen generell nicht befahren werden und müssen bei einer Lagerung von über 6 Wochen begrünt werden, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und das Bodenmaterial sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor Erosion und unterdrückt unkontrollierte Selbstbegrünerung (Unkrautsamenpotential).

Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial und Bodenarbeiten) sind einzuhalten.

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:

Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende

Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

(jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>)

Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.

Formulierte Minimierungsmaßnahmen sollen durch die Gemeinde mit den künftigen Nutzern vertraglich geregelt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe oder Löschwasseranfall bei Brandfällen, in den Untergrund gelangen. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen.

Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden.

Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern.

Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw.

Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).

Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger, aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

5. Energieeinsparung / Lufthygiene

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Nach Süden orientierte Dachflächen sind hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie günstig. Eine Anordnung der Wohnräume nach Süden optimiert die Nutzung solarer Einstrahlung.

Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

6. Retentionszisternen

Falls die verbindlich festgesetzten Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

7. Entwässerung

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

8. Erdwärme

Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist.

9. Altlasten

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Gießen zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzuzuziehen.

18.0 Flächenbilanzen

Hinweis: Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben.

18.1 Darstellung Bauflächen Bestand und Planung

Fläche Planung	= 8.030 m²	
<u>Baufläche MI</u>	= 6.815 m ²	
Bebaubar gem. GRZ 0,5		= 3.408 m ²
Freifläche		= 3.407 m ²
Davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. 1.703 m ²		
Davon Freifläche min. 1.704 m ²		
<u>Verkehrsfläche</u>	= 1.215 m ²	
Fläche Bestand	= 8.030 m²	
Grünland	=	6.255 m ²
Gebäude	=	385 m ²
Schotter	=	150 m ²
Pflaster	=	105 m ²
Straße	=	1.045 m ²
Sträucher	=	90 m ²
Laubbäume	=	6 Stück

18.2 Bilanz Eingriff-/Ausgleich nach Kompensationsverordnung

Die Bilanzierung wird gem. der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 erstellt (GVBl Hessen Nr. 24 vom 09.11.2018, S 652).

Aus der Bilanzierung ausgenommen ist die Verkehrsfläche „Talerweg“ Flurstück Nr. 164/1 tlw. da hier kein weiterer Eingriff vorbereitet wird.

Eingriffe durch den Bebauungsplan:

Typ	Nutzung	m ²	Restriktionen	BP/m ²	Summe BW	Typ	Nutzung	m ²	Restriktionen	BP/m ²	Summe BW
10.510	Gebäude	385		3	1.155	10.510	Baufläche MI	3.408		3	10.224
6.350	Grünland int.	6.255		21	131.355	10.530	Zufahrten MI max	1.703		6	10.218
2.200	Sträucher	90		39	3.510	11.223	Freifläche MI min	1.704		20	34.080
11.193	Einzelbaum 6	54	9m ² /Stck	34	1.836	11.193	Einzelbaum 1	9	9m ² /Stck	34	306
10.530	Schotter	150		6	900						
10.520	Pflaster	105		3	315	10.520	Gehweg neu	170		3	510
	Aufwertung Ertragsmesszahl		FIS _{Stck} 166 + 167 nicht bewertet								
6.350		4.800		6	28.800						
Summe		6.985			167.871			6.985			55.338
Differenz											-112.533

Nach den Darstellungen im Geoportal Hessen liegt für die betroffenen Flurstücke 165; 168/1; 168/2 und 168/4 eine Acker- und Grünlandzahl von >70 bis <=75 vor. Bei Ertragsmesszahlen über 60 und einer Eingriffsfläche unter 10.000 m² hat die Zusatzbewertung nach der Kompensationsverordnung zu erfolgen. Je angefangenen 10 Ertragsmesszahl über 60 hat ein Zuschlag von 3 Wertpunkten je m² zu erfolgen.

Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan:

Bestand					Planung						
Typ	Nutzung	m ²	Lebens- raumtyp / Biotop	BP/ m ²	Summe BW	Typ	Nutzung	m ²	Lebens- raumtyp / Biotop	BP/ m ²	Summe BW
Flur 5	Flstck. 456 Wirtschafts- grünland intensiv	3.315		21	69.615	6.330	Mähwiese extensiv	3.315		55	182.325
Summe		3.315			69.615			3.315			182.325
Differenz											112.710

Maßnahmen zur Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland und Begründung der Maßnahmen

Der gemäß Planzeichnung dargestellte Bereich ist durch folgende Maßnahmen in extensives Grünland umzuwandeln.

Extensivierung von Vielschnittgrünland § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Weyer, Flur 5, Flurstück Nr. 45 mit einer Fläche von 3.315 m²

1. Verbindliche 2-malige Nutzung je Jahr mit verbindlichem Abtransport des Mähguts.
2. Weidenutzung als Standweide ist unzulässig. Weidenutzung als temporäre Hute- weide ist zwischen dem 1. Juni und 30. September eines Jahres zulässig.
3. Der erste Schnitt soll zwischen dem 1. und 15. Juni erfolgen.
4. Der verbindliche zweite Schnitt darf nicht vor dem 15. August erfolgen.
5. Bei starkem Aufwuchs darf ggf. ein dritter Schnitt nicht vor dem 25. September er- folgen.
6. Handelsdünger, Mineraldünger, Sekundärrohstoffdünger und Pestizideinsatz sind unzulässig.
7. Wirtschaftsdünger wie Stallmist, Jauche, Gülle und Gärreste sind unzulässig.
8. In angemessenen Zeiträumen (alle 3 – 5 Jahre) sind Bodenproben zu entnehmen, nach deren Untersuchungsergebnissen in Abstimmung mit dem Amt für Landwirt- schaft eine abgestimmte Erhaltungsdüngung erfolgen kann. Im 5-jährigen Turnus ist eine Beprobung der Grünlandfläche zur Stickstoffermittlung durchzuführen
9. Bei Bedarf darf im Abstand von 3 bis 4 Jahren eine Nachsaat durch autochthones kräuterreiches Saatgut erfolgen.

Hinweis:

Die vorgesehenen Maßnahmen sind nach dem Ergebnis der folgenden Studie gewählt: "Grünlandnutzung nicht vor dem 15. Juni..." Sinn und Unsinn von behördlich verordne- ten Fixterminen in der Landwirtschaft, BfN-Skripten 124, 2004, die nachfolgend inhalt- lich in Teilen wiedergegeben wird:

Die vorgenannte Studie untersucht u.a. die sich aus der heute üblichen Vorgabe "Mahd ab 15.6." ergebenden tatsächlichen Schnitttermine und den damit verbundenen Verlauf von Belichtung und Aufwuchs. Dabei wird nachgewiesen, dass unter Anwendung des so genannten Früh-Spätmahd-Modell, extreme Abdunkelungsphasen für kleine Arten vermieden werden. Die Nährstoff-Abschöpfung werde verbessert, die Konkurrenzbe- dingungen für Pflanzenarten würden früher wieder in eine gleiche Ausgangsposition gebracht. Für die mittelhessischen Tieflagen empfehle sich danach eine Mahd zwi- schen dem 1. und 15. Juni.

Ein solches Modell werde dem Arten- und Biotopschutz allerdings nur gerecht, wenn nach der ersten Nutzung das Ausreifen des zweiten Aufwuchses gewährleistet sei. Eine zweite verbindliche Mahd sei erst nach dem 15.8. durchzuführen, bei weniger wüchsigen Beständen solle sogar der 1.9. als frühester zweiter Termin gewählt werden. Ein Teil der Arten, die im ersten Aufwuchs vor der Fruchtreife gemäht würden, erhielten so die Möglichkeit, eine zweite generative Phase abzuschließen. Zudem könnten spät- blühende Saumarten und spätentwickelnde Wiesenarten zusätzlich in diesem Mahd- rhythmus überleben und den Bestandwert steigern. Die zwei bis drei Monate wä- rende Ruhephase mit langen blütenreichen Stadien biete auch vielen Tierarten im Grünland gute Entwicklungschancen. Dem zweiten Nutzungstermin in diesem Modell komme somit eine Schlüsselrolle zu. Bei Verzicht auf diesen Termin lasse sich infolge des früheren ersten Mahdtermins die Nutzungsintensität und die Schnitthäufigkeit leicht erhöhen – ein naturschutzfachlicher Ansatz würde aufgegeben.

Die Bedeutung der zweiten Nutzung sei auch in sehr mageren Beständen erheblich. Bei mehreren Versuchen, in Pfeifengraswiesen und Magerrasen eine zweite Nutzung auszusetzen, ergaben sich rasch Narbenverfilzung und Artenrückgänge bei Zunahme

der Trophie. Möglicherweise sei klimabedingt auch ein Teil der traditionell als „einschürig nutzbar“ beschriebenen Gesellschaften nur noch durch zweisechürige oder wechselnd zweisechürige Nutzung zu entwickeln.

Die Beiträge der Skripten werden aufgenommen in die Literaturdatenbank „DNL-online“ (www.dnl-online.de).

Die BfN-Skripten sind nicht im Buchhandel erhältlich. Herausgeber: Bundesamt für Naturschutz.

Hinweis zur Düngemittelverordnung Hessen vom 02.06.2017:

Die Düngerverordnung ist zu beachten. Die neue Düngerverordnung schreibt für Landwirte vor, dass die Düngedarfsermittlung schriftlich dokumentiert werden muss – und zwar schlagbezogen. Diese Pflicht greift allerdings erst, wenn pro Hektar und Jahr mehr als 50 Kilogramm Stickstoff und 30 Kilogramm Phosphor (P₂O₅) ausgebracht werden.

Die Obergrenze von 170 Kilogramm Gesamtstickstoff je Hektar und Jahr gilt ab sofort für alle organischen Dünger. Bisher galt sie nur für tierische Ausscheidungen. Eine Ausnahme stellt die Ausbringung von Kompost dar. Bei der Kompostausbringung dürfen einmal in drei Jahren bis zu 510 Kilogramm Stickstoff je Hektar ausgebracht werden. Die sich aus der ausgebrachten Kompostmenge ergebende Stickstoffmenge kann über drei Jahre verteilt werden, muss aber anteilig auf die jährliche Obergrenze von 170 Kilogramm Stickstoff je Hektar angerechnet werden. Voraussetzung dabei ist immer, dass der Phosphorsaldo auf der Fläche dies zulässt.

Für Grünland und im mehrjährigen Feldfutterbau ist eine Wiederaufnahme der Dero-gation für Wirtschaftsdünger vorgesehen. Dies muss aber noch von der EU-Kommission genehmigt werden.

Der Kontrollwert für Stickstoff, das heißt der Stickstoffsaldo über drei Jahre, wird ab 2020 auf 50 Kilogramm je Hektar gesenkt. Bislang lag er bei 60 Kilogramm je Hektar. Der Kontrollwert für Phosphor (P₂O₅) darf ab 2023 im sechsjährigen Mittel jährlich 10 Kilogramm je Hektar nicht mehr überschreiten.

Für Festmist von Huf- oder Klautentieren oder Komposte wurde eine einmonatige Sperrzeit eingeführt. Diese gilt vom 15. Dezember bis zum 15. Januar.

Bei einer Hangneigung von weniger als zehn Prozent muss der Abstand zu Gewässern und Nachbarflächen mindestens vier Meter beziehungsweise ein Meter bei Exaktausbringung (Streubreite = Arbeitsbreite) betragen.

Landwirtschaftliche Betriebe müssen ab sofort für Kompost und Festmist eine einmonatige Lagerkapazität nachweisen können. Ab Januar 2020 ist sogar eine sichere, mindestens zweimonatige Lagerkapazität Pflicht. Das heißt, Betriebe, die nicht über genügend Lagerkapazitäten verfügen, müssen für mehr Lagerraum sorgen. Die Mindestlagerkapazität für flüssige Wirtschaftsdünger einschließlich Gärreste beträgt nun sechs Monate. Die Lagerung kann aber auch überbetrieblich erfolgen.

Im 5-jährigen Turnus muss aus der Grünlandfläche eine geeignete Misch-Bodenprobe entnommen werden und beim Landwirtschaftsamt des Landkreises zur Analyse abgegeben werden, um den Nachweis der Einhaltung der Düngemittelverordnung zu führen.

19.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Es ist ein Defizit von 112.533 Biotopwertpunkten zur Kompensation in Anrechnung zu bringen. Diesem wird durch die Kompensationsmaßnahme ein Wertgewinn von 112.710 Biotopwertpunkten gegenüber gestellt.

Der Eingriff ist so vollständig ausgeglichen.

Der gemäß Planzeichnung dargestellte Bereich ist wie folgt in extensives Grünland umzuwandeln:

Extensivierung von Vielschnittgrünland § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB

Gemarkung Weyer, Flur 5, Flurstück Nr. 45 mit einer Fläche von 3.315 m².

aufgestellt:

Weinbach, im November 2021

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Anlage: I Bilderstrecke Bestand
II Fahrbeziehungen Luisenhof und Talerhof

Anlage I: Bilderstrecke Bestand

Flurstück 165, 166, 167, 168/1, 168/4, 164/1 (Talerweg)

Talerweg , Blick in Richtung Norden



Eingriffsfläche links im Bild: Weide mit Gehölzen im Hintergrund landwirtschaftliche Siedlungshöfe
Rechts im Bild: Ortsbebauung



Eingriffsfläche: Schaf- und Ziegenhaltung



Eingriffsfläche: bestehende bauliche Anlagen



Anlage II: Fahrbeziehungen Luisenhof und Talerhof für landwirtschaftlichen Betrieb

Blau: Luisenhof

Rot: Talerhof

Quelle: ortsansässige Landwirte

