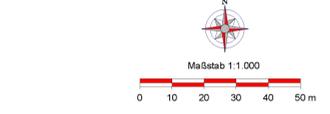
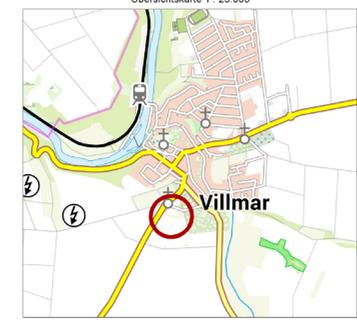


- Nachrichtliche Darstellungen**
- Bauverbotszone gemäß § 23 (1) HStrG
  - Baubeschränkungszonen gemäß § 23 (2) HStrG
  - Vorhandene Trinkwasserleitung
  - Vorhandene Abwasserkanal
  - Vorhandene Stromleitung - Erdkabel 20kV
  - Vorhandene Gasleitung - Mitteldruck - mit Schutzstreifen
  - Vorhandene Gasleitung - Hochdruck - mit Schutzstreifen

- Daten der Liegenschaftskarte**
- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
  - 20 Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
  - Gebäude



Karte-/Datengrundlage:  
 Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Stand 02/2022



**1. Zeichnerische Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**1.2 Maß der baulichen Nutzung und örtliche Bauvorschriften**  
 (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, § 81 HBVO)

GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze  
 GFZ Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO als Obergrenze  
 Z Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH, TH Maximale Höhe der Firstlinie (FH), Trauffinie (TH) über dem maßgeblichen Bezugspunkt

Erklärung der Nutzungsschablonen

Nr. des Teilgebietes	Z
GRZ	GFZ
FH	TH

**1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze  
 nicht überbaubar

**1.4 Verkehrsflächen**  
 (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Bereich ohne Einfahrt  
 Einfahrtsbereich Nur Zufahrt Nur Ausfahrt

**1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**  
 (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und § 9 (6) BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken

**1.6 Grünflächen**  
 (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün

**1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und § 9 (6) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.  
 Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.  
 Anpflanzung einer Baumreihe mit standortgerechten Laubbäumen.

**1.8 Sonstige Planzeichen**  
 (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**2. Textliche Festsetzungen**

**2.1 Art der baulichen Nutzung:**

Für die als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Bauflächen:  
 Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind:  
 - Tankstellen,  
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,  
 - Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe,  
 - Lagerplätze als Hauptnutzung.  
 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen.

**2.2 Maß der baulichen Nutzung:**

**2.2.1 Zulässige Grund- und Geschossflächen:**  
 Die zulässigen Grund- und Geschossflächen sind über eine Grund- und Geschossflächenzahl in den zeichnerischen Festsetzungen geregelt.

**2.2.2 Zulässige Höhe baulicher Anlagen - Höhenbezugspunkt:**  
 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen für Haupt- und Nebengebäude ist das niedrigste Niveau des von dem Gebäude natürlichen Geländes.  
**2.2.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen - Maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe:**  
 Die maximale Höhe der First- und Traufflinie bezieht sich auf die Höhe über dem maßgeblichen Bezugspunkt gemäß 2.2.2. Bei Pult- und Flachdächern ist der obere Dachabschluss mit der Firsthöhe gleichzusetzen. Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe darf durch untergeordnete betriebstechnische Anlagen / Aufbauten oder einer Solaranlage ausnahmsweise um bis zu 2,50 m überschritten werden. Antennen bleiben bei der Ermittlung der Firsthöhe unberücksichtigt. Schornsteine, Kamine und Abluftanlagen sind von der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausgenommen, soweit deren erforderliche Höhe aufgrund der jeweils aktuell gültigen immissionsschutzrechtlichen Regelung die zulässige Gebäudehöhe überschreitet.

**2.3 Bauweise:**

In abweichender offener Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäudelängen bis 85 m zulässig.

**2.4 Überbaubare Grundstücksfläche:**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

**2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:**

Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Bauverbotszone können nicht überdachte Stellplätze und Lagerflächen ausnahmsweise mit Zustimmung der Straßenverkehrsbehörde zugelassen werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen gemäß § 23 BauNVO. Überdachte Stellplätze und Garagen haben einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Gefangene Stellplätze sind unzulässig. Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrradstellanlagen, Anlagen der Gartennutzung, Terrassen und ebenerdige Terrassenüberdachungen oder Pergolen.

**2.6 Bösungen und Stützmauern:**

Die Bösungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

**2.7 Flächenbefestigungen:**

Die Grundstücksflächen und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien (Abflusswert kleiner 0,5) herzustellen. Ausnahme kann hiervon abgewichen werden, wenn betriebliche Abläufe oder wasserrechtliche Belange dies erfordern.

**2.8 Freiflächen:**

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten soweit sie nicht als Zufahrten, Zugänge, Lagerflächen oder o. ä. genutzt werden. Parkplätze sind mit je einem großkronigen Laubbaum je vier Stellplätze zu bepflanzen. Die Baumscheibe muß mindestens 10 m<sup>2</sup> groß sein und ist vor Überfahrunge zu schützen. Mindestens 10% der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die gemäß 2.9 vorzunehmenden Anpflanzungen können darauf angerechnet werden.

**2.9 Fläche für Versorgungsanlagen:**

Die Fläche dient der Unterbringung einer zentralen Regenrückhalteeinrichtung. Darüber hinaus sind auch weitere Anlagen zulässig, welche der Versorgung des Baugebiets im Sinne § 14 (2) BauNVO dienen.

**2.10 Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**

Die Flächen dienen dem Erhalt und der Anpflanzung einer durchgehenden arten- und struktureichen Gehölz-pflanzung. Es sind ausschließlich standortgerechte Arten und heimisches Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Anpflanzung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des ersten Gebäudes vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind auf den Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind allgemein Stützmauern sowie Zaunanlagen entlang der Grundstücksgrenzen.

**2. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)**

**2.11 Aussehenbeleuchtung:**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Naturlamp-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweißes Licht) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtegehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

**2.12 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:**

Die Flächen dienen der Anpflanzung einer durchgehenden arten- und struktureichen Gehölzpflanzung. Es sind ausschließlich standortgerechte Arten und heimisches Pflanzmaterial aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Anpflanzung ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des ersten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Bauliche Anlagen jeglicher Art sind auf der Fläche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind allgemein Stützmauern sowie Zaunanlagen entlang der Grundstücksgrenzen.

**2.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

**2.13.1 Zulässige Dachgestaltung**

Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer, sowie hieraus abgeleitete Dachformen. Tonnendächer sind unzulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt:  
 - Für Gebäude mit einer Grundfläche bis 200 m<sup>2</sup>: 0 - 45 Grad  
 - Für Gebäude mit einer Grundfläche über 200 m<sup>2</sup>: 0 - 25 Grad  
 Als Dachdeckung aller geneigten Dächer > 10° sind nur nicht glänzende Materialien in Rot-, Braun- oder Grautönen oder Schiefer zulässig.  
 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie oder eine Dachbegrünung sind generell zulässig.

**2.13.2 Einfriedigungen:**

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedigungen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune, bis max. 2,0 m Höhe zzgl. nach innen abgewinkelten Übersteigerschutz kombiniert mit Bepflanzungen mit Laubgehölzen oder Kletterpflanzen sowie Heckenpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen. Einfriedigungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen müssen so gestaltet werden, dass sie keine Barriere für Kleinsäuger darstellen, z.B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder regelmäßigen Durchlässen von mindestens 30 cm Breite.

**2.13.3 Werbeanlagen:**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grundsätzlich darf damit nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden. Ihre max. Größe wird auf 6,0 m<sup>2</sup> im Gewerbegebiet und 4,0 m<sup>2</sup> im Mischgebiet begrenzt. Fahnen sind als Werbeanlagen in gleichem Maße zulässig. Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Booster (Lichtwerbung am Himmel) und bewegte Scheinwerfer sind nicht zulässig. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf die festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen sind nur in blendfreier Ausführung zulässig. Entlang der L 3365 sind Werbeanlagen generell nicht zulässig.

**2.13.4 Fassaden:**

Unbeglitzte Fassaden von Gebäuden mit Längen über 30 m sind mindestens alle 15 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze von min. 1,50 m Tiefe, Öffnungen oder Glasbänke. Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer Nutzung der Sonnenenergie dienen. Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflexionsarmen oder eingefärbtem, geripptem, geriffeltem oder mattem Glas zulässig. Bei Glasflächen größer 2 m<sup>2</sup> sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag einzusetzen. Fassadenfarbe für Gebäude und andere bauliche Anlagen sind generell nur gedeckte Farbtonen zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

**2.14 Dachbegrünung:**

Dachflächen mit einer projizierten Fläche > 10 m<sup>2</sup> sind mit einem Anteil von mindestens 75 % und einer Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für technische Dachbauten. Von der Verpflichtung einer Dachbegrünung wird abgesehen, wenn für das auf Dachflächen anfallende Regenwasser eine Retentionseinrichtung gemäß Punkt 3.2 hergestellt wird und eine Anlage zur Nutzung von Solarenergie gemäß Punkt 2.15 installiert wird.

**2.15 Solaranlagen:**

Soweit keine Dachbegrünung gemäß Punkt 2.12 erfolgt sind auf mindestens 35 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von jeweils mehr als 50 m<sup>2</sup>. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 35 % der Summe der Dachflächen von Gebäuden mit einer Grundfläche über 50 m<sup>2</sup> auf dem Baugrundstück entspricht. Die Errichtung von Solarthermischen Anlagen kann auf die zu installierende Gesamtfläche angerechnet werden. Flächen für technische Dachbauten sind bei der Bemessung der zu installierenden Gesamtfläche der Solaranlage ausgenommen.

**3. Wasserrechtliche Satzung**

**Auf der Grundlage von § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 9 (4) BauGB wird festgesetzt:**

**3.1 Brauchwasserentzug:** Das von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen mit über 50 m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche anfallende Niederschlagswasser, welches nicht vor Ort versickert wird, ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwasserentzug), soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Speichervolumen der Sammelrichtung muß für relevante Dachflächen bis 1.000 m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche je Baugrundstück min. 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche betragen. Umfasst die relevante Dachfläche mehr als 1.000 m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche je Baugrundstück muß das Speichervolumen allgemein mindestens 10 m<sup>3</sup> betragen.

**3.2 Retentionseinrichtung:** Soweit keine Dachbegrünung gemäß Punkt 2.12 erfolgt sind mindestens 50 % des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers einer Retentionseinrichtung mit einer maximal zulässigen Abflussmenge von Q<sub>max</sub> = 8 l/s/ha zuzuführen.

**3.3 Sonstiges:** Die Anlagen gemäß 3.1 und 3.2 können kombiniert werden. Die baulichen Einrichtungen zur Niederschlagsabhaltung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Überlauf der Speicher- und Rückhalteeinrichtungen ist an den Regenwasserkanal des Trennsystems anzuschließen oder einer Versickerungsanlage zuzuführen. Bei der Planung und Herstellung sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Die jeweils gültige Abwassersatzung der Gemeinde Villmar ist zu beachten.

**4. Hinweise**

**4.1 Erdarbeiten:**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettfunde entdeckt werden. Wenn bei Erdarbeiten solche Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, oder der Archäologischen Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

**4.2 Altlasten:**

Altlasten oder Ablagerungen sowie andere Bodenkontaminationen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Geltungsbereich dennoch Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das Regierungspräsidium Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen. Bei dem Auffinden von kampfmittelverdächtigen Gegenständen ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

**4.3 Löschwasser- und Brandschutz, Rettungsdienst:**

Die Löschwasser- und Brandschutz- und Rettungsdienst ist unter Anwendung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 (Hydrantenrichtlinie) sicherzustellen. Darüber hinaus gehender Bedarf ist über den Objektschutz im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Bei der Planung der Verkehrsflächen sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

**4.4 Versorgungsleitungen:**

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten. Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Baunehmehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig. 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 Unterante 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 für unterirdische Versorgungsleitungen. Bei oberirdischen Versorgungsleitungen (Werkleitungen über Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989). Sollten im Zuge der Maßnahme Umverlegungen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig zu informieren und die Maßnahme abzustimmen.

**4.5 Verkehr:**

Das Baugebiet liegt unmittelbar an der L 3365 außerhalb der Ortsdurchfahrt. In diesem Abschnitt gilt gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz (HSiG) eine Bauverbotszone bis 20m ab dem befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße. Bauliche Anlagen dürfen innerhalb dieser Bauverbotszone nicht errichtet werden. Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann hiervon gemäß § 23 (8) HStrG eine Ausnahme zulassen. Weiterhin gilt gemäß § 23 (2) HSiG bis 40m ab dem befestigten Fahrbahnrand eine Baubeschränkungszone. Bauliche Anlagen bedürfen in diesem Bereich einer Zustimmung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde. Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassadenoberflächen, Werbeanlagen und Außen- sowie Fahrzeugbeleuchtungen im Plangebiet dürfen zu keiner Blendung oder Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3365 führen.

**4.6 Abfallwirtschaft:**

Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidenten in Hessen für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

**4. Hinweise (Fortsetzung)**

**4.7 Verwendung von Bodenaushub**

Der anfallende Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetations-schichten wieder aufzutragen. Idealerweise soll das ausgetaubte 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 Selbstbegrünung (Unkrautsamenpotential). Der Wiedereinbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontalerweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial) (Bodenarbeiten) sind einzuhalten. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen. Hinweisen wird auf folgende Informationsblätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: "Boden mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende"; "Boden damit ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Hauselbauer"

**4.8 Niederschlagswasser:**

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Strassenparzelle soll in geeigneten Fällen versickert werden. Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf die Strassenparzelle der L 3365 ist nicht zulässig. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Das auf den Baugrundstücken anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen. Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

**4.9 Maßnahmen zum Artenschutz:**

CEf-Maßnahmen: Zugunsten der Feldlerche ist eine CEf-Maßnahme erforderlich. Hierfür ist die Herstellung einer mehrjährig blühende Fläche in einem Gesamtumfang von mindestens 1.250 m<sup>2</sup> ausserhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Maßnahme ist vertraglich zu sichern. Allgemein: Zur Vermeidung und Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tieren des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S. von Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen folgende Vorgaben beachtet werden: Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

**4.10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich:**

Die festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich können die geplanten Eingriffe nicht vollständig ausgleichen. Das verbleibende Biotopwertdefizit in Höhe von 123.051 Biotopwertpunkten wird über das Ökotoiko der Gemeinde Villmar ausgeglichen.

**5. Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Planzonenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573).

**6. Verfahrensvermerk**

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 15.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am  ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom  bis  als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom  bis  durchgeführt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom  wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom  bis  beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom  wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom  bis  öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Villmar hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom  den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom  als Satzung beschlossen.

Bürgermeister  Villmar, den

**7. Ausgefertigt**  
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensregeln eingehalten wurden.

Bürgermeister  Villmar, den

**8. Bekanntmachung**  
 Der Satzungsbeschluss wurde am  gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bürgermeister  Villmar, den

Bauleitplanung der Gemeinde Villmar  
**Bebauungsplan "Weyerer Kreuz"**  
 im Ortsteil Villmar

Exemplar der Beteiligungsverfahren  
 gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Planfassung: <b>März 2023</b>	Datum: 15.03.2023
Bearbeitung: A. Zettl / N. Bischoff	Projekt-Nr.: <b>22-004</b>
GIS/CAD: B. Wasmus / A. Zettl	Geprüft:

Planungsbüro Zettl  
 Südbühl 30  
 35394 Gießen  
 Tel.: 0641 46410-349  
 Fax: 0641 46410-359  
 email: info@planungsbuero-zettl.de  
 internet: www.planungsbuero-zettl.de

