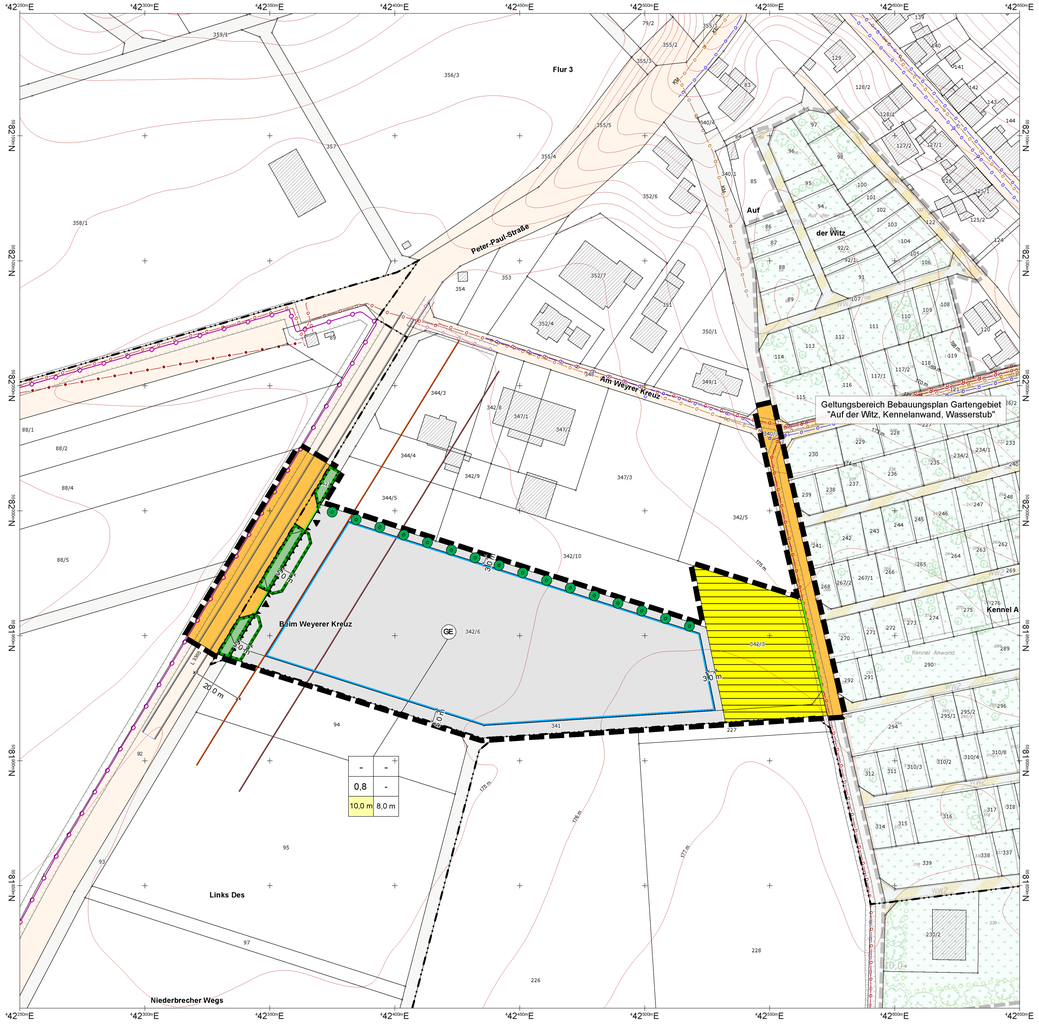


Nachrichtliche Darstellungen

- Bauverbotszone gemäß § 23 (1) HStrG
- Baubeschränkungszone gemäß § 23 (2) HStrG
- Vorhandene Trinkwasserleitung
- Vorhandener Abwasserkanal
- Vorhandene Stromleitung - Erdkabel 20kV
- Vorhandene Gasleitung - Mitteldruck - mit Schutzstreifen
- Vorhandene Gasleitung - Hochdruck - mit Schutzstreifen

Daten der Liegenschaftskarte

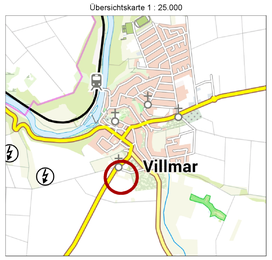
- Fl. 32 — Flurgrenze mit Flurnummer
- 20 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäude

Maßstab 1:1.000

0 10 20 30 40 50 m

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

Übersichtskarte 1 : 25.000



1. Zeichnerische Festsetzungen

Die maßgeblichen Änderungen gegenüber dem Entwurf März 2023 sind gelb hinterlegt

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

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

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), Trauflinie (TH) über dem maßgeblichen Bezugspunkt

Erklärung der Nutzungsschablone

Nr. des Teilgebiets	Z
GRZ	GFZ
FH	TH

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

überbaubar / nicht überbaubar — Baugrenze

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 weiterverarbeiteten 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 überstandenen natürlichen Geländes.

2.2.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen - Maximal zulässige Traufe- und Firsthöhe:
Die maximale Höhe der First- und Traufline 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 140 m zulässig.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen:
Einfriedungen, Zufahrten, Zuwegungen und Lagerflächen 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 Straßenbaubehörde 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 Fahradabstellanlagen, Anlagen der Gartennutzung, Terrassen und ebenerdige Terrassenüberdachungen oder Pergolen.
Die ausnahmsweise zulässigen der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne § 14 (2) BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.6 Böschungen und Stützmauern:
Stützmauern über 1,0 m Höhe sind zu begrünen oder in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen. Böschungen 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 Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Ergriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien (Abflußbeiwert kleiner 0,5) herzustellen. Ausnahmsweise 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 m² groß sein und ist vor Überfahrung 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 strukturreichen 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 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 Aussenbeleuchtung:
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 1.800 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Es ist sicherzustellen, dass die Beleuchtung der Gehölzbestände im Westen vermieden wird.

2.12 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Die Flächen dienen der Anpflanzung einer durchgehenden arten- uns strukturreichen 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 m²: 0 - 45 Grad
- Für Gebäude mit einer Grundfläche über 200 m²: 0 - 25 Grad

Als Dacheindeckung 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 Einfriedungen:
Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune, bis max. 2,0 m Höhe zzgl. nach innen abgewinkelten Übersteigschutz kombiniert mit Bepflanzungen mit Laubgehölzen oder Kletterpflanzen sowie Heckenpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen.
Einfriedungen 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 m² im Gewerbegebiet und 4,0 m² im Mischgebiet begrenzt. Fahnen sind als Werbeanlagen in gleichem Maße zulässig. Lichtwerbungen 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:
Unbegrünte 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, Glasbänder oder einer farblichen Gestaltung.
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 mattiertem Glas zulässig. Bei Glasflächen größer 2 m² sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag einzusetzen. Als Fassadenfarbe für Gebäude und andere bauliche Anlagen sind generell nur gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

2.14 Dachbegrünung:
Dachflächen mit einer projizierten Fläche >10 m² sind mit einem Anteil von mindestens 75 % und einer Substratschicht von mindestens 8 cm dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten.
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 m². 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 m² auf dem Baugrundstück entspricht. Die Errichtung von Solarthermischen Anlagen kann auf die zu installierende Gesamtfläche angerechnet werden. Flächen für technische Dachaufbauten 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 Brauchwassernutzung: Das von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen mit über 50 m² projizierter Dachfläche anfallende Niederschlagswasser, welches nicht vor Ort versickert wird, ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung), soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Das Speichervolumen der Sammeleinrichtung muß für relevante Dachflächen bis 1.000 m² projizierter Dachfläche je Baugrundstück min. 1 m³/100 m² projizierter Dachfläche betragen. Umfasst die relevante Dachfläche mehr als 1.000 m² projizierter Dachfläche je Baugrundstück muß das Speichervolumen allgemein mindestens 10 m³ 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_{max} 8 l/s*ha zuzuführen.

3.3 Sonstiges: Die Anlagen gemäß 3.1 und 3.2 können kombiniert werden. Die baulichen Einrichtungen zur Niederschlagsrückhaltung 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 Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Wenn bei Erdarbeiten solche Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen Archäologische 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 Löschwasserversorgung, Brandschutz, Rettungsdienst:
Die Löschwasserversorgung 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. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an denen 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 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). 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 (HStrG) eine Bauverbotszone bis 20m ab dem befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße. Bauliche Anlagen dürfen innerhalb dieser Bauverbotszone nicht errichtet werden. Die obere Landesstraßenbaubehörde kann hiervon gemäß § 23 (8) HStrG eine Ausnahme zulassen.
Weiterhin gilt gemäß § 23 (2) HStrG 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" (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien 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 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 Selbstbegrünung (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. Hingewiesen 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 Häuslebauer"

4.8 Niederschlagswasser:
Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser 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-Maßnahme: Zugunsten der Feldlerche ist eine CEF-Maßnahme erforderlich. Hierfür ist die Herstellung einer mehrjährigen Blühfläche in einem Gesamtumfang von mindestens 1.250 m² ausserhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Die Maßnahme ist vertraglich zu sichern.
Allgemein: Zur Vermeidung und Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten 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 Ökokonto 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.
- **Planzeichenverordnung (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 vom 22. November 2022 (GVBl. S. 571).
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 764, 766).

6. Verfahrensvermerk

1. Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am **15.07.2021** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **16.06.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **20.06.2022** bis **08.07.2022** als öffentliche Auslegung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom **13.06.2022** bis **15.07.2022** durchgeführt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **März 2023**, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom **20.03.2023** bis **28.04.2023** beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **März 2023**, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom **20.03.2023** bis **28.04.2023** öffentlich ausgelegt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung **Juli 2023**, wurde mit der Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom **28.07.2023** bis **18.08.2023** erneut öffentlich ausgelegt.
7. Die Gemeinde Villmar hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

(Siegel)

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 Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

(Siegel)

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.

(Siegel)

Bürgermeister — Villmar, den

Bauleitplanung der Gemeinde Villmar

Bebauungsplan "Weyerer Kreuz"

im Ortsteil Villmar

Exemplar der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 (2) BauGB

Planfassung: **Juli 2023**	Datum: 26.07.2023
Bearbeitung: A. Zettl / N. Bischoff	Projekt-Nr.: **22-004**
GIS/CAD: B.Wasmus / A. Zettl	Geprüft:

Planungsbüro Zettl
Südhang 30
35394 Gießen
Tel.: 0641 49410-349
Fax.: 0641 49410-359
email: info@planungsbuero-zettl.de
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

1030 x 594 mm