

Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Müllerstück" für das Gartengebiet: „Private Grünfläche, Eigentümergarten“ mit Zweckbestimmung „Freizeitgarten“ mit integriertem Grünordnungsplan mit zulässiger privater Brennholzlagerung bis max. 40 Raummeter Marktflecken Villmar, Gemarkung Seelbach

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND NEBEN DER ZEICHNUNG FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen**  
Es handelt sich um eine Erweiterung eines bestehenden Gartengebietes. Die bereits rechtskräftigen Festsetzungen bleiben vollumfänglich erhalten und gelten, auch im Sinne der Gleichbehandlung, in der gleichen Form für die Erweiterungsflächen.

**1.0 Grünflächen**  
Gemäß § 9 (1) 15 BauGB werden die Gärten als private Grünfläche, Eigentümergärten, mit Zweckbestimmung "Freizeitgärten" mit zulässiger Brennholzlagerung bis max. 40 Raummeter festgesetzt.

**2.0 Bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen**  
Gemäß § 9 (1) 1 BauGB wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgelegt:  
Der Garten darf insgesamt (Grundfläche Gartenlaube, Dachüberstand, Terrasse, Wege etc.) max. zu 25 % überbaut und versiegelt werden, jedoch darf ein absoluter Höchstwert von max. 125 m<sup>2</sup> Grundfläche nicht überschritten werden.

**Gartenlauben**  
Zulässig ist pro Gartengrundstück eine Gartenlaube. Der umbaute Raum darf maximal betragen: 30 m<sup>2</sup>

Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.  
Dachüberstände sind insgesamt in die max. zulässige überbaubare Fläche des Gartengrundstückes einzurechnen. Versiegelungen unterhalb des Dachüberstandes bleiben hierbei unberücksichtigt. Versiegelungen, die diesen Dachüberstand überschreiten, sind anzurechnen.

Kleingewächshäuser sind auf die max. zulässige Gartenlaubengröße anzurechnen.

Die Gartenlauben sind nicht mit Einrichtungen zu versehen, welche einem dauernden Aufenthalt dienen. Nicht zulässig sind entsprechend insbesondere Feuerstätten und statoräre Toilettenanlagen mit Gruben.

Die Zuananlagen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Lebendinfriedungen und Abpfanzungen sind möglich, wobei folgende Arten zu verwenden sind:

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Crataegus spec.
- Ligustrum vulgare
- Cornus mas
- Lonicera xylosteum
- Taxus baccata
- Feld-Ahorn
- Hainbuche
- Weißbuche
- Liguster
- Kornelkirsche
- Heckenkirsche
- Eibe

Neben diesen für Schnitthecken und Formhecken geeigneten Arten können auch Strauchhecken anderer Arten der Artenliste für heimische Gehölze verwendet werden.  
Das Abstellen von Wohnwagen, Bauwagen sowie Containern ist unzulässig. Terrassen-, Gartenwege und Zuananlagen sind gartengebietstypisch und gartengebietstypisch in Maß und Weise herzustellen.

Für Zuananlagen z. B. Holzstaketenzäune, Knotengitterzäune, Maschendrahtzäune, für Befestigungen z. B. Schotterrasen, Kieschotterterrassen, Kammersteine, Rasenplättchen, Pflaster und Natursteinplatten.  
Das private Lagern von Brennholz für den Eigenbedarf ist zulässig bis max. 40 m<sup>3</sup> (Raummeter) und einer max. Stapelhöhe von 1,50 m.

**3.0 Entwässerung**  
Gemäß § 9 (1) 20 BauGB wird festgesetzt:  
Das auf den Dachflächen der Gartenlaube anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneten Behältnissen aufzufangen und als Gießwasser im Garten zu verwenden. Diese Behältnisse sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsmulde anzuschließen ist. Das auf den Wegen, Terrassen etc. anfallende und nicht auf diesen Flächen infiltrierende Niederschlagswasser ist räumlich breitflächig zu versickern.

**4.0 Erschließung/Stellplätze**  
4.1 Erschließung  
Festsetzung nach § 9 (1) 11 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB.  
Die Wirtschaftswege werden festgesetzt als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: unversiegelter Wirtschaftsweg, Grasweg, ww2; und Wirtschaftsweg versiegelt oder teilversiegelt, ww1.  
Eine Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist nicht erforderlich und wird nicht hergestellt.

4.2 Stellplätze  
Festsetzungen gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB.  
Die Errichtung von versiegelten Stellplätzen auf der privaten Grünfläche ist nicht zulässig.

4.3 Pflanzhaltung und sonstige Pflanzangebote  
Festsetzungen nach § 9 (1) 25a und b BauGB für die private Grünfläche c) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen b) mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) 20 BauGB.

- 1. Alle heimischen Laub- und Obstgehölze sind zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- 2. Die Neuanpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- 3. Als Ausgleich für den Eingriff durch eine bestehende oder neu errichtete Gartenlaube ist je angefangener 10 m<sup>2</sup> umbauter Raum jeweils ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zwei Gartenseiten sind mit einer Strauchpflanzung zu versehen. Dies kann in Form einer Schnitthecke erfolgen oder aber auch durch Solitärsträucher im Mindestabstand von 5 m. Neben heimischen Gehölzen gem. Artenverwendungsliste (Anhang Begründung) sind hier auch Obstgehölze zulässig. Bereits vorhandene Gehölze werden hierauf angerechnet.

4. Mindestens zwei Außenwände der Gartenlauben sind zu begrünen.

Allgemeiner Hinweis:  
Für organische Gartenabfälle ist eine Eigenkompostierung vorzusehen. Zulässig ist eine offene Abdeckung zur Brennholzlagerung, die bei Aufgabe der Brennholzlagerung zurückzubauen ist.

**Rechtsgrundlagen des Rechtsplans 2014 Baugesetzbuch**  
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12. Februar 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749).

**Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629).

**Hessische Gemeindeordnung (HGO)** vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (BVBl. I S. 786).

**Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622).

**Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG)** vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

**Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG)** vom 23. September 1974 (GVBl. I S. 450) i. d. F. vom 5. September 1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444).

**Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG)** vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2009 (GVBl. I S. 631).

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

**Übersichtsplan ohne Maßstab**



Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss	15.04.2010
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	05.08.2011
2. a) Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	05.08.2011
b) Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15.08.2011 bis 20.09.2011
3. a) Beteiligung der berührten Behörden (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15.08.2011 bis 20.09.2011
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	05.12.2014
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	29.08.2014
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange (§ 3 (2) BauGB)	29.08.2014
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes (§ 3 (2) BauGB)	05.09.2014 bis 08.10.2014
d) Beteiligung der berührten Behörden (§ 4 (2) BauGB)	05.09.2014 bis 08.10.2014
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen (§ 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB)	05.12.2014
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB, § 4 (2) BauGB	19.01.2015
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	05.12.2014
7. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein. Als Sitzung ausgefertigt. Der Vorstand der Gemeinde Villmar	

Villmar, den Amold - Richard Lenz  
-Bürgermeister-

8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten (§ 10 (3) BauGB). Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am ..... Ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand der Gemeinde Villmar

Villmar, den Amold - Richard Lenz  
-Bürgermeister-

**SLE-CONSULT**  
Dipl.-Ing. Egon Köhler

Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Erschließung

Projektbezeichnung: Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Müllerstück" für das Gartengebiet: „Private Grünfläche, Eigentümergarten“ mit Zweckbestimmung „Freizeitgarten“ mit zulässiger privater Brennholzlagerung bis max. 40 Raummeter Marktflecken Villmar, Gemarkung Seelbach

Planungsträger: Marktflecken Villmar Peter-Paul-Str. 30 65606 Villmar

Planbezeichnung: Bebauungsplanweiterung

Planungsstand: Rechtsplan

Planungsträger: Planung:

Maßstab: 1:1000

Plan-Nr.: 1

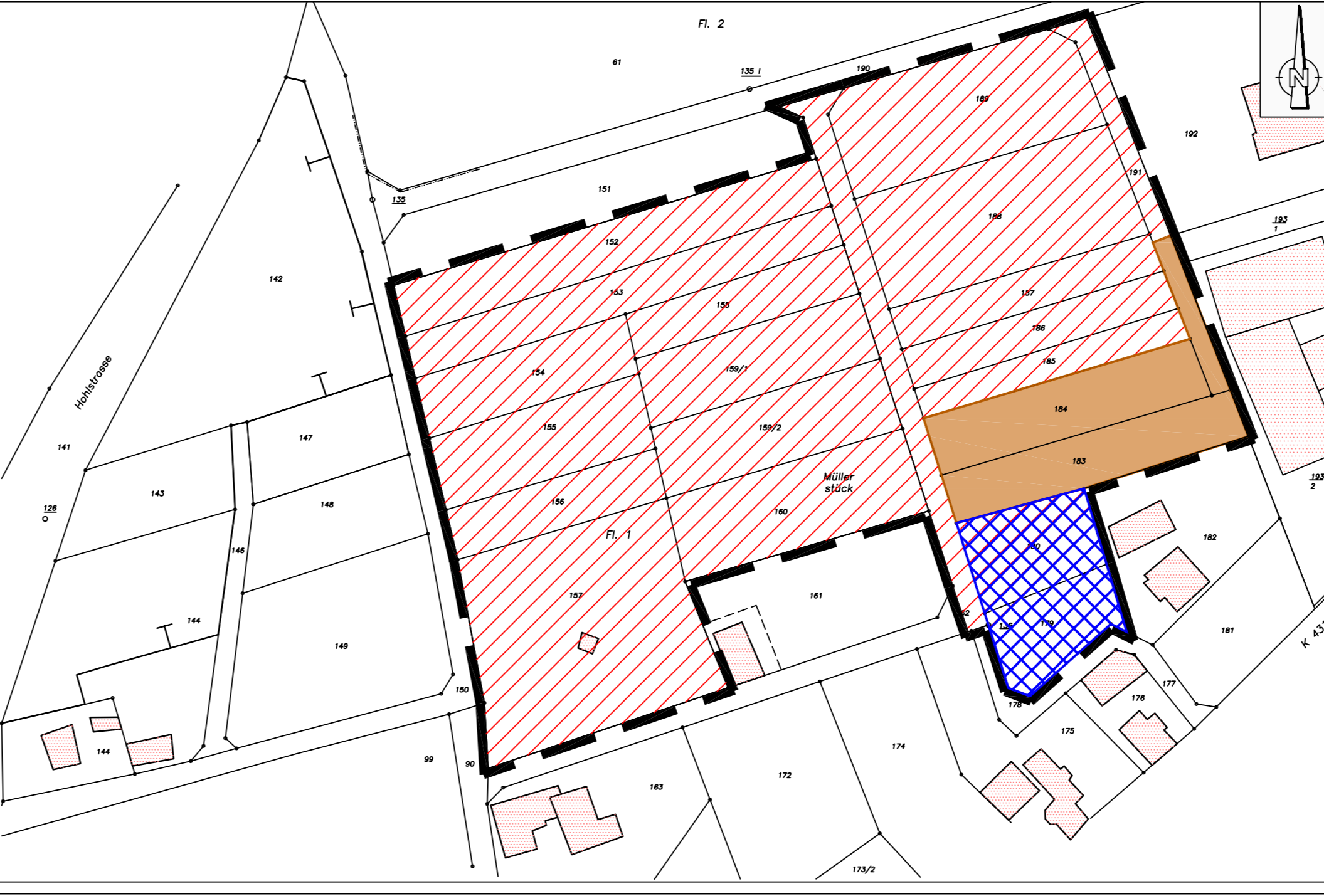
Erstellungsdatum: 10.12.2014

Bearbeitung: H.M.

Zeichner: M.W.

**Zeichenerklärung**  
Bestand  
z.B.: 116 Flurstücksnummer  
z.B.: FL 5 Flurnummer  
Flurstücksgrenze  
Nachrichtliche Übernahme  
Rechtskräftiger Bebauungsplan Gartengebiet Villmar lfd. Nr.: 10 "Müllerstück" inklusiver 1. und 2. Änderung  
Festsetzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)  
Nachrichtliche Übernahme  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB, hier: Biotop Nr. 7

Flurstücksgrenze  
Nachrichtliche Übernahme  
Rechtskräftiger Bebauungsplan Gartengebiet Villmar lfd. Nr.: 10 "Müllerstück" inklusiver 1. und 2. Änderung  
Festsetzungen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)  
Nachrichtliche Übernahme  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB, hier: Biotop Nr. 7



Verfahrensschritte:	Datum
1. a) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	08.04.2011
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	05.08.2011
2. a) Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 BauGB)	05.08.2011
b) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 BauGB)	21.03.2012 bis 20.04.2012
3. a) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 4 BauGB) und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	21.03.2012 bis 20.04.2012
b) Beschluss über die eingegangenen Anregungen	05.12.2014
4. a) Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	29.08.2014
b) Übermittlung des Auslegungsbeschlusses an die Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 BauGB)	29.08.2014
c) Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.09.2014 bis 08.10.2014
d) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	05.09.2014 bis 08.10.2014
e) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB)	05.12.2014
5. Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung von vorgebrachten Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB)	19.01.2015
6. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	05.12.2014
7. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein. Als Sitzung ausgefertigt. Der Vorstand des Marktfleckens Villmar	

Villmar, den Matthias Ruböder  
-Bürgermeister-

8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am ..... Ortsüblich öffentlich bekanntgemacht. Der Vorstand des Marktfleckens Villmar

Villmar, den Matthias Ruböder  
-Bürgermeister-

**Rechtsgrundlagen der Planung**  
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)  
**Erlaubnis zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)** vom 11. 12. 2019, StAnz. 522019, S. 1373 bis 1376, in Kraft am 24.12.2019  
**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 6 (BGBl. I S. 306, 308)  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 durch Artikel 6 (BGBl. I S. 306, 308)  
**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 08.08.2009, S. 2585), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I S. 1408)  
**Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der Covid-19-Pandemie** (Planungsstellenverordnung - PlanStG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. März 2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert am 18. März 2021 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungsstellensetzungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften (BGBl. I Nr. 11 vom 24.03.2021, S. 353)  
**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629), zuletzt geändert am 7. Mai 2020 durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. I S. 318)  
**Hessische Bauordnung (HBO)** vom 28. März 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198), zuletzt geändert am 3. Juni 2020 (GVBl. I S. 378)  
**Hessisches Wassergesetz (HWG)** vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 4. September 2020, durch Artikel 11 (GVBl. I S. 573)  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2021 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021, S. 1802)  
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021, S. 1802)

Planung: Ingeborg Schönher  
Bildung, Marktbüro Schönher  
Stadtplanung  
Landschaftsplanung  
Erschließung

Planungsträger: Marktflecken Villmar Peter-Paul-Str. 30 65606 Villmar

Projektbezeichnung: Bebauungsplan Nr. 10 "Müllerstück" für das Gartengebiet: Private Grünfläche, Eigentümergarten mit Zweckbestimmung "Freizeitgärten" mit zulässiger privater Brennholzlagerung bis max. 40 Raummeter, inklusiver 1. und 2. Änderung, sowie Aufhebungsbereich aus Bebauungsplan "Müllerstück" 2. Änderung 2014 und Aufhebung des Bebauungsplanes für den Bereich Flur 1, Flst 179 und 180, Marktflecken Villmar, Ortsteil Seelbach

Planbezeichnung: Anlage II

Planungsträger: Vorentwurf (Exemplar der frühzeitigen Beteiligung)

Planung: Vorentwurf

Maßstab: 1:1000

Plan-Nr.: 1

Erstellungsdatum: 20.01.2022

Planungsstand: März 2022

Bearbeitung: H.K.

Zeichner: M.W.H.J.