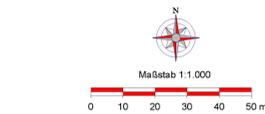


**Nachrichtliche Darstellungen**

- Bauverbotszone gemäß § 23 (1) HStRG
- Vorhandene Trinkwasserleitung
- Vorhandener Abwasserkanal

**Daten der Liegenschaftskarte**

- Fl. 32 Flurgrenze mit Flurnummer
- 20 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- 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 HStRG)  
 GRZ Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO als Obergrenze  
 GFZ Geschosflächenzahl 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 Teilgeb. 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  
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Bereich ohne Einfahrt  
 Einfahrtsbereich

**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 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.

Die Flächen dienen der Anlage einer durchgehenden arten- und strukturreichen Gehölzpflanzung. Es sind standorttypische und heimische Laubgehölze zu verwenden.

**1.7 Sonstige Planzeichen**

(§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**2. Textliche Festsetzungen (Fortsetzung)**

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

Die Flächen dienen 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 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.

**2.10 Aussehenbeleuchtung:**

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

**2.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**

**2.11.1 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 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.

**2.11.2 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 darstellen, z. B. durch einen durchgehenden Bodenabstand von mindestens 15 cm oder regelmäßigen Durchlässen von mindestens 30 cm Breite.

**2.11.3 Werbeanlagen:**

Werbeanlagen sind nur an der Stelle 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.

**2.11.4 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 oder Glasbänder. 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, gefiltem oder matiertem Glas zulässig. Als Fassadenfarbe für Gebäude und andere bauliche Anlagen sind generell nur gedeckte Farbtöne zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig.

**3. Wasserrechtliche Festsetzung**

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

Das von nicht dauerhaft begrünter Dachfläche 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 Sammel- und Abfuhranlage 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.

Bestandsgebäude sind von dieser Satzung ausgenommen. Die baulichen Einrichtungen zur Niederschlagsrückhaltung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Überlauf der Speichereinrichtung 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 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 Unterseite 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 (Merklblatt 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 B 3365 außerhalb der Ortsdurchfahrt. In diesem Abschnitt gilt gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz (HStRG) eine Bauverbotszone bis 20m ab dem bestfestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Bauverbotszone nur ausnahmsweise und mit einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde gemäß § 23 (8) HStRG zulässig. Weiterhin gilt gemäß § 23 (2) HStRG bis 40m ab dem bestfestigten Fahrbahnrand eine Bauabschränkungszone. Bauliche Anlagen bedürfen in diesem Bereich einer Genehmigung durch die oberste Landesstraßenbaubehörde.

**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 Abfallentsorgung 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 abgebaut 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 Bodennieten dürfen generell nicht entfernt 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 horizontal 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 Hausbesitzer"

**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:**

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 < i>wird noch ermittelt< /i>. 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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 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 08.08.2022 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 08.08.2022 bis 08.08.2022 als öffentliche Auslegung durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 08.08.2022 bis 08.08.2022 durchgeführt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 08.08.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. (2) BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis 08.08.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Villmar hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 08.08.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom 15.07.2021 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 Rechtsverksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

Bürgermeister Villmar, den

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

Bürgermeister Villmar, den

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

Exemplar der frühzeitigen Beteiligungsverfahren  
 gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Planungsbüro Zettl  
 Südring 30  
 35394 Gießen  
 Tel.: 0641 48410-349  
 Fax: 0641 48410-359  
 email: info@planungsbuero-zettl.de  
 Internet: www.planungsbuero-zettl.de

