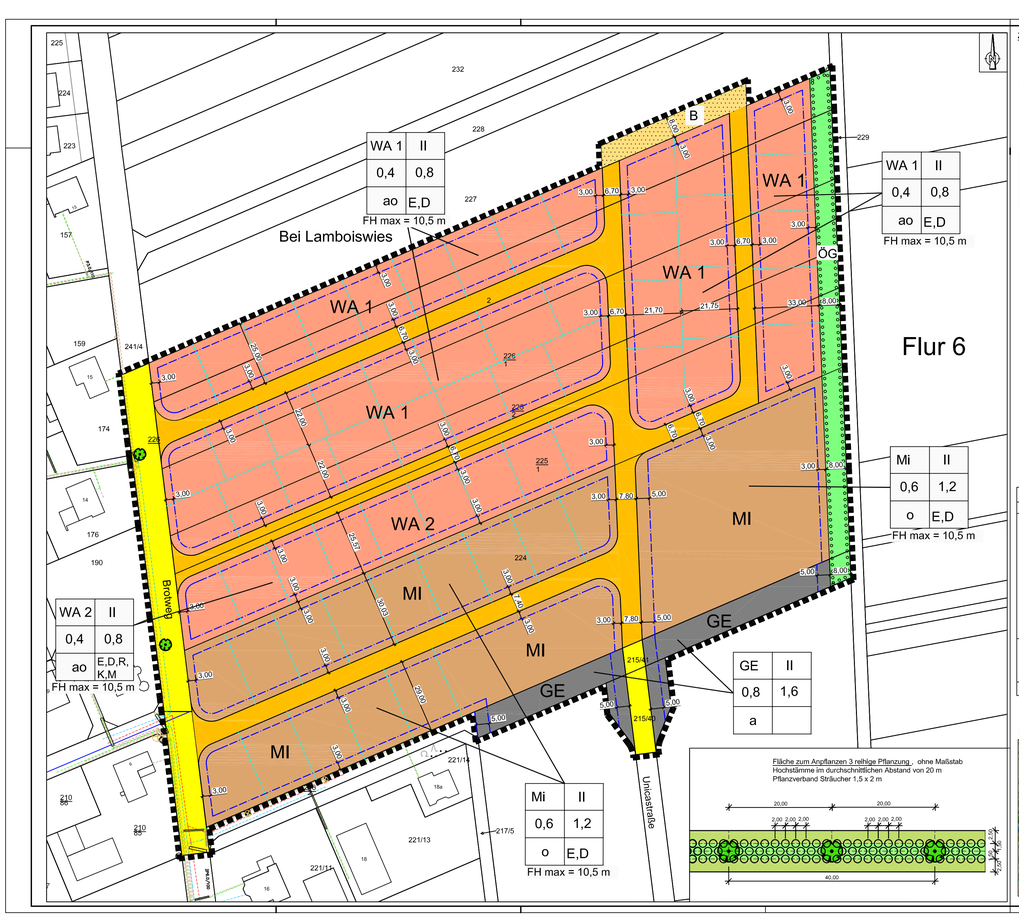

ZEICHENERKLÄRUNG

z.B.: FL 6 — Flurnummer

z.B.: 224 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Hinweise

vorläufige Flurparzellen beispielhaft

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]

Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO]

WA 1	II		
0,4	0,8		
0,27	0,68		
ao	E,D		

Art der baulichen Nutzung; Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]; Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]; Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]; Bauweise [§ 22 Abs. 2 BauNVO]; o = offen, a = abweichend; Einzel-, Doppelhäuser zulässig [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, LVm.§ 22 BauNVO]

R,K,M		GR/ GFZ	2
WA 1 und 2	0,4	0,8	II
FH max = 10,5 m			

Höchstgrenzen der Firsthöhe [§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO]

Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]

Mischgebiet [MI und Mi] [§ 6 BauNVO]

Gewerbegebiet [GE] [§ 8 BauNVO]

Verkehrsfläche Erschließung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Verkehrsfläche Bestand [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB], hier: Baustraße

Öffentliche Grünfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB], Zweckbestimmung: "sonstige Grünanlage / Eingrünung"

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB]

Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB], nachrichtliche Übernahme aus dem Luftbild

Nachrichtliche Übernahme

unterirdische Leitung Kanal

unterirdische Leitung Wasser

unterirdische Leitung Gas

unterirdische Leitung Telekom

unterirdische Leitung Strom

Straßenbeleuchtung

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 53,575 m²
Bauliche WA 1und 2	= 25.070 m²
bebaubare Grundfläche, GRZ 0,4	= 10.028 m²
Freifläche	= 15.042 m²
Nebenanlagen max. 5.014 m²	
Freifläche min. 10.028 m²	
Bauliche MI	= 15.755 m²
bebaubare Grundfläche, GRZ 0,6	= 9.453 m²
Freifläche	= 6.302 m²
Nebenanlagen max. 3.151 m²	
Freifläche min. 3.151 m²	
Bauliche GE	= 1.745 m²
bebaubare Grundfläche, GRZ 0,8	= 1.396 m²
Freifläche	= 349 m²
Verkehrsfläche	= 9.400 m²
Verkehrsfläche Bestand	= 2.420 m²
Verkehrsfläche Erschließung	= 6.495 m²
Verkehrsfläche Baustraße	= 485 m²
Grünfläche	= 1.605 m²

Überskizzen ohne Maßstab

Marktflecken Villmar, Ortsteil Villmar
Bebauungsplan
mit integrierten Landschaftsplanerischem Fachbeitrag für den Bereich
"Lamboiswies-Arfurter Berg I"

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16, BauNVO

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Nutzungsarbeschränkungen, zulässige Nutzungen
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Grundflächenzahl (zusätzlich BauNVO) der Festsetzung von 21,01.1990	Größe der Grundfläche	Zahl der Vollgeschosse höchstens	Zahl der Vollgeschosse zwingend	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO	
WA 1 und 2	0,4	0,8	II	o (abweichende offene Bauweise, Gebäude lässt max. 50 m zu, zulässig)	Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude und kleinere, allfällig vorhandene Nebenanlagen. Ausgeschlossen sind: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO					
MI	0,6	1,2	II	o (offen Bauweise)	Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind: 1. Wohngebäude 2. Geschäfte- und Bürogebäude 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie kleinere Betriebe zur Beherbergung gewerbes 4. sonstige Gewerbebetriebe 5. Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausgeschlossen werden die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 Absatz 2 BauNVO: 1. Vergnügungsstätten 2. Tankstellen 3. Vergnügungsstätten. Die nach § 5 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind auch eine Wohnung nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 hier die Nutzung für Vorhaltne Zwecke
Mischgebiet § 6 BauNVO					
GE	0,8	1,6	II	a (abweichende Bauweise, Gebäude über 50 m zulässig)	Die Errichtung von Verkaufsflächen im GE-Gebiet ist nur für produzierendes und weiterverarbeitendes Handwerk, sowie Handwerkerläden zulässig. Es ist sicherzustellen, dass ein unterzugeordneter Teil der Betriebsfläche einnimmt.
Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]					

2. Höhenlage der baulichen Anlagen [§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, BauNVO sowie § 18 Abs.1 BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen H max. = 10,5 m

Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Konstruktion des Gesimses bei einem Pult- oder Flachdachgebäude, bzw. der Firstlinie bei einem Gebäude mit Satteldach oder dieses resultierenden Dachformen.

Unterer Höhenbezugspunkt:
Höhenbezugspunkt für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsanlage (Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbauten Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs-bzw. Erschließungsanlage maßgebend.
Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die oberste substanzielle Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubehörteilen untergeordneter Dimension.

3. Überbaubare Grundstücksfläche [§ 23 BauNVO]

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, BauNVO]

WA 1;
Es sind Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 30 m zulässig.

WA 2;
Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihen- und Ketteninhäuser und Mehrfamilienhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 30 m zulässig.

MI
Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihen- und Ketteninhäuser und Mehrfamilienhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.

Ein Einzelhaus (E) L5, der Festsetzung ist ein freistehendes, selbstständiges, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.
Zwei Einzelgewohnungen je Gebäude sind zulässig.

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

Ein Mehrfamilienhaus (M) L 5, der Festsetzung beinhaltet mehrere voneinander getrennte Wohnungen.

Ein Ketterhaus (K) oder Reihenhaus (R) L 5, der Festsetzung ist ein Einfamilienwohnhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern und, im Falle von Ketterhäusern dazwischen liegenden Garagen oder sonstigen Nebengebäuden, eine geschlossene Bebauung bildet. Die Hauserhöhenabstängen können leicht versetzt zueinander oder in exakter Reihe angelegt sein.
Eine Einliegerwohnung je Einheit ist zulässig.

5. Stellplätze und Garagen § 12 Abs.2 BauNVO, Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 14 und 23 BauNVO]

Zufahrten, Einfahrtsgen, Stützmauern, Stellplätze, Garagen und Carports sowie Gartenterrassen und sonstige Gartenanlagen, Gartenhäuser, Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Verfahrensfreie Gebäude und sonstige baulichen Anlagen bis zu 30 m² umbauten Raume für die Gartengestaltung, «nutzung wie Gartenhäuser und Gewächshäuser sind jedoch nur in den überbaubaren Grundstücksflächen (von der Erschließungsstraße aus gesehen) zulässig.
Von Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin, ausdrücklich ein Mindestabstand von 5 m, analog der gültigen Stellplatzsatzung, von der Grundstücksgrenze aus zu nehmen, um ausreichenden Stellplätze sind, mit Ausnahme von Mitarbeiterstellplätzen im Mischgebiet, ausschließlich unzulässig.
Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Carports und Insbesondere der Garagenzufahrten haben private Straßenbereiche entlangen Grenzzustand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Die Herstellung von Stellplätzen von Tiefbauten zur verkehrstechnischen Erschließung ist auf den privaten Flächen zu dulden.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.
Grundstückszufahrten und «uwege sind Stellplätze sind im Sinne der Eingriffsminimierung durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Asfbusteinen) größer 0,5).
Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn betriebliche Abläufe oder die Grundwasserbildung dies erfordern.
Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betrieblichen Ablauf erfordert.
Für die befestigten Teile der Grundstücksflächen ist eine antallende Niederschlagswasser mit Versickerung, wenn wasserrechtlich zulässig, wenn dies nicht entgegenstehen.
Es ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Villmar in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten.

6. Festsetzungen für den Geltungsbereich [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, und b, BauGB]

6.1 Grundstücksfreiflächen
Die nicht bebaubaren oder überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrün, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen, Schotter- und Kiesflächen, sowie weitere Gartengestaltungsformen, die weitgehend ohne Vegetation auskommen sind im Bauantrag darzustellen. Sie dürfen max. 2% der nicht überbaubaren Fläche eines Grundstückes in Anspruch nehmen und darüber hinaus auf die zulässige GRZ anzurechnen.

6.2 Pflanzgebote mit Pflanzdrohungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

6.2.1 Es ist lt. Planderstellung eine öffentliche Grünfläche ÖG mit der Zweckbestimmung "sonstige Grünanlage / Eingrünung" festgesetzt.

a) Die Fläche ist von Verwaldungen frei zu halten.
b) Auf der Fläche zum Anpflanzen, zwischen und Straßenrin lt. Darstellung ist eine 3 reihige zusammenhängende Gehölzpflanzung in Form einer Schnitthecke oder freiwachsenden Hecke unter Verwendung standortgerechter Arten (Heckenstäucher und Laubgehölze 2. und 3 Ordnung) anzulegen. Dabei ist je 86, 20 m Heckenstrauch mindestens 1 großkronigen Laubbaum 2 in Anlage in die Hecke einzupflanzen. Der Schnitthecke bzw. frei wachsende Hecke jeweils Überragt. Die Heckenpflanzen sind im Pflanzraster 1,5 m x 2 m einzubringen, wobei der Reihenabstand 1,5 m beträgt. Der lt. Hess. Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebene Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.
c) Die Gehölze sind durch die Gemeinde dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind spätestens im darauffolgenden Jahr nach zu pflanzen.

6.2.2 Auf mindestens 20 % der jeweiligen Gesamtschnitt in beider Parzelle sind standortgerechte Obstbäume anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

6.2.3 Die Anlehnung und Verschlaufung in Form einer Schnitthecke oder freiwachsenden Hecke unter Verwendung standortgerechter Arten (Heckenstäucher und Laubgehölze 2. und 3 Ordnung) anzulegen. Dabei ist je 86, 20 m Heckenstrauch mindestens 1 großkronigen Laubbaum 2 in Anlage in die Hecke einzupflanzen. Der Schnitthecke bzw. frei wachsende Hecke jeweils Überragt. Die Heckenpflanzen sind im Pflanzraster 1,5 m x 2 m einzubringen, wobei der Reihenabstand 1,5 m beträgt. Der lt. Hess. Nachbarrechtsgesetz vorgeschriebene Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen ist einzuhalten.

6.3 Solarenergieanlagen
Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

6.4 Solarenergieanlagen
Auf Garagen und Carports sowie auf Nebengebäuden ist zur Erhaltung von Sichtbeziehungen zum Ortsbild und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG und § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung dieser genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:
1. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
2. Es wird ein privater Regenwasserspeicher vorgeschrieben festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei Erdtanks und Kellerzisternen muss der Überlauf über die Rückstauebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
3. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist zulässig. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. pro 1,0m² projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen mindestens 200 Liter betragen. Bei nachträglicher Ausführung zur Hauptstäber (Wohnhaus) der baulichen Anlagen als external begrünes Dach wird die Herstellung von privaten Regenwasserspeichern optional.
4. Das antallende Regenwasser auf Pflasterflächen und öffentlichen Flächen im Neubaugebiet, ist den bestehenden offenen Regen/Gräuhlaßbecken zuzuleiten um die Belastungsspitzen für Kanal und Vorfluter zu reduzieren.

D. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a 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. 18 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

-folgt im weiteren Verfahren-

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, Außenstelle Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in gestapelter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2. Verlegen von Leitungen

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. Baumsetzmethoden haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuziehen. 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 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, nicht/wenig gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

3. Abfallwirtschaft

Unbelastetes Bodenaushub ist soweit möglich wieder auf dem Grundstück einzubauen. Die Entsorgung ist entsprechen im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen" (Bauwirtschaft, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen für die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung und Entsorgung von Erdaushub «ua anfallenden Abfällen zu beachten.

4. Bodenaushub/Bauarbeiten

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.Vorgesehene Grün- und Freiflächen sind von Ablagerungen und Verdichtungen durch die Baumaßnahme zu schützen.
Mikalewerte soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden, ist dies nicht möglich, so müssen geplante Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden.
Wo möglich und erforderlich sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenverdichtung während der Bauphase zu ergreifen.
Oben- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die Bodenmieten dürfen getrennt 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 (Unkrautsamenbildung). Der Wiederbau des zwischengelagerten Bodenmaterials wird bei trockener Witterung ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Lagerung des Bodenmaterials durchgeführt. Die gesetzlichen Vorgaben (Verwertung von Bodenmaterial und Bodenarbeiten) sind «kurzfristen Vorsorgeprüfung nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung in Rechnung zu tragen.
Bei Bauarbeiten ist mit Bleikrichtungen durch Bauselferberbetrieb zu rechnen (Verdichtung, stoffliche Aspekte), die Pflichten der Vorsorge sind zu wahren. Dies betrifft insbesondere auch die Bauarbeitsmöglichkeiten und Zwecke, die grundsätzlich nicht auf empfindlichen Standorten eingerichtet werden sollten. Für die Wiederverwendung von anfallenden Bodenmaterial an anderer Stelle gelten gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr.4 der BBodSchV (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial). Bauschutt und Straßenaufbruch an in Tagebauen und ein Hahnen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 16, 03. März 2014).
Von Bauselferberbetrieb darf keine Grundwassergefährdung ausgehen, Fahrzeuge und Baumaschinen müssen dicht sein und dürfen nicht tropfen.
Laut gelteend am 1. Januar 2017 sind Anhang 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesimmissionsgesetzes (BGBl. I S. 1274) zu beachten.
Nachfolgend gesamte Infobüttel des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten(Boden - mehr als Baugrund: Bodenschutz für Bauschaffende: Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Hilfsbäuerinnen: (jewells unter: https://umwelt.hessen.de)
Zum Schutz des Bodengefüges sollen Bauarbeitsmöglichkeiten auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen so möglich Baustraßen und Bauarbeitsmöglichkeiten bzw. Lagerflächen jeweils 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 ergriffenen Maßnahmen vorgenommen werden. Wo erforderlich, sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenbeschwerenung in der Bauphase zu treffen.
Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium zu beteiligen.

5. Energieeinsparung / Luftnytzene

Um umnäge Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Flachdachausstandts empfohlen. Die Dachflächen sollen hinsichtlich der aktiven Nutzung von solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie möglichst nach Süden orientiert sein. Zur Minderung der luftvergiesenden Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

6. Retentionszisternen

Falls die vertändlich, bzw. bei Dachbegrünung des Hauptdaches optional, festgesetzten Regenwassersteinen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird empfohlen auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

7. Entwässerung

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

8. Entwärme

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

9. Altlasten

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

10. Immissionsschutz

Es sollen nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schallleistungspegel von 50 dB(A) Verwendung finden.

11. Artenschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Erforderliche Glasfenster sind so zu gestalten und zu behandeln (Materialwerk, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
Folgende Maßnahmen sollen im Einzelfall geprüft werden: (Zitat SCHMID et al, 2012):
- Glasflächen unter 5 m Abstand zu Vogelnistplätzen sind mit Mustern versehen (Glasbaustreifen, – Gitterfenstern, – transluzente, matterie, eingeätzte, bunttiert, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen, – Siebdrucke, – sichtbare Klebefolien, – vogelgerechte Lichtmuster, – Mikroperforierung, – Glasbausteine, Rankgitterbepflanzungen etc. – Auf UV-absorpbion basierende Methoden können nach aktuellem Stand nicht mehr empfohlen werden. Großvogelkollisionen haben keine abschreckende Wirkung.
Es wird empfohlen, nur entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent einzusetzen

12. Inhalte rechtskräftiger Bauatrafe

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Südich des Brotweges III" mit 1. und 2. Änderung werden für die betroffenen Flurstücke 215/40 tw. (Stöhnrger Wendehammer Unkaerstraße, obsolet), 215/41 (Wegparzelle obsolet) 215/42 tw. und 215/44 tw. (Stöhr OG, Ortsrandeingrünung, obsolet) Flur 6, Gemarkung Villmar mit Rechtskraft der vorliegenden Planung obsolet.

13. Rückbau vorläufiger Baustraße

Die im Plan dargestellte vorläufigen Baustraße (B) zur Sicherstellung der Farbbewegungen der Müllabfuhr ist bei der Weiterentwicklung des Bebauungsplanes entsprechend der weiteren Planung wieder rückzubauen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. S. 1554), letzte Änderung BGBl I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465.
Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17.Mär.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 2 Abs. 2 der Verordnung zur Neuordnung der Rüßnistrßemmverwaltung (BGBl. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465)
Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert durch gem. 3. Mär. 2020 durch Artikel 2 des Gesetzes zur weiteren Beschleunigung von Planungen und Genehmigungsverfahren im Verkehrssektor (BGBl. I Nr. 11 vom 12.03.2020 S. 433)
Erlass zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) in Bauleitplanverfahren und Planfeststellungsverfahren
(Erlass vom 21. Juli 2010, Gültig bis 31.Dez.2015, Az.:IV 53b-16-135, in Kraft am 24. 12. 2019
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) L 4, 7 vom. 29. Juli 2009 (BGBL. I S. 2542, ze. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 4. Mär. 2020 durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 11 vom 12.03.2020 S. 440).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94), zuletzt geändert am 13. Dezember 2019 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Einführung eines Bundesklimaschutzgesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften (BGBl. I Nr. 46 vom 17.12.2019 S. 2513)
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschleunigung des Ausbaus der Stromnetze (BGBl. I Nr. 49 vom 10.12.2018 S. 2481)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274)
Gesetz zur Neuordnung des Rechts der Raumordnung
(ROG) vom 22. April 2015 (BGBl. I S. 1475) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 12 vom 11.04.2019 S. 432)
Gesetz über Ordnungswidrigkeiten
(Ordnungswidrigkeitengesetz – OWiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 4. Dez. 2013 (GVBl. I S. 805), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wasergesetzes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen II Nr. 8 vom 05.06.2018, S. 208)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz (HAKWG)
Vom 6. Mär.2013, GVBL.S.90, zuletzt geändert am 3. Mai.2018, GVBL S. 82, 145
Hessische Bauordnung
(HBO) vom 26. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)
Hessische Gemeindeordnung
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Mär. 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. April 2018 durch Artikel 8 des Zweiten Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften (2. GMGVorG) (GVBl. Hessen I Nr. 12 vom 25.06.2018, S. 251)
Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(HNRG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verfälgerung der Gaffungsordnung und Änderung betrieblicher Rechtsvorschriften (GVBl. I Nr. 14 vom 05.10.2014, S. 218)
Hessisches Straßengesetz (HStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 20. Mai 2016 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung von Vorschriften über Ingenieurbauten und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2016, S.166)
Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 22. August 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Berufsstandsrechtsgesetzes und zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes (GVBl. Hessen I Nr. 17 vom 31.08.2018, S. 396)
Raumordnungsgesetz (ROG)
vom 22. April 2015 (BGBl. I Nr. 15 vom 30.12.2008 S. 2986)
zuletzt geändert am 20. Juli 2017 durch Artikel 2 Absatz 16a und 15 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2808)
Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
(kodifizierte Fassung) (ABl. EU vom 28.12.2012 Nr. L 26/1, S. 1)
zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124, S. 1)
Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik
(Wasserrahmenrichtlinie) (ABl. EG vom 23.10.2000 Nr. L 327/1, S. 1)
zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Anpassung der Richtlinien des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Rahmens für die Gewässerpolitik Verwaltungsvorschriften zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BGBl. I S. 1508)
zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 durch Artikel 1 der Verordnung zur Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Planung:	Planungsträger:
Bürgermeister Stefan Ahrens Marktflecken Villmar Telefon/Fax: 06483 / 8000-0 / 8000-20 E-Mail: info@villmar.de / www.villmar.de	Marktflecken Villmar Marktstra