



Bebauungsplan

„Lamboiswies-Arfurter Berg I“

Marktflecken Villmar Ortsteil Villmar



Begründung

Offenlage

gem. § 3 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeit
gem. § 4 Abs. 2 BauGB Träger öffentlicher Belange
gem. § 2 Abs. 2 BauGB Abstimmung Nachbargemeinden

August 2021

INHALTSANGABE

1.0	Anlass der Aufstellung	1
1.1	Verfahren.....	2
2.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes.....	3
3.0	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Vorgaben des Regionalplanes.....	3
3.1.1	Siedlungsentwicklung	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.2.1	Landschaftsplan.....	7
4.0	Tabellarische Flächencharakteristik und Bewertung.....	7
5.0	Städtebauliches Konzept	8
5.1	Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB.....	8
5.2	Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV	9
5.3	Versorgung	11
5.3.1	Energie	11
5.3.2	Telekom.....	12
5.3.3	Wasserversorgung.....	12
5.3.4	Brandschutz.....	13
5.4	Entsorgung	15
5.4.1	Abwasserableitung	15
5.4.2	Abfallwirtschaft	16
6.0	Begründung der Festsetzungen	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen	17
6.3	Grünordnung	18
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
7.0	Immissionsschutz	20
7.1	Lärm.....	20
7.2	Licht und Temperatur	20
8.0	Wasserwirtschaft.....	21
8.1	Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete	21
8.2	Überschwemmungsgebiete/ Oberirdische Gewässer	21
8.3	Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle	21
9.0	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.....	21
10.0	Archäologie und paläontologische Denkmalpflege	22
11.0	Flurbereinigung /Bodenordnung.....	22
12.0	Bergbau.....	22

13.0	Belange der Gleichstellung	22
14.0	Kampfmittel	22
15.0	Textliche Festsetzungen	23
A	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO	23
B	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO	28
C	Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB	29
D	Zuordnung von Eingriff und Ausgleich	29
E	Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme	30
16.0	Flächenbilanzen	35
16.1	Bilanz Bauflächen Bestand und Planung	35
16.2	Bilanz Eingriff nach Kompensationsverordnung vom 26. 10. 2018 (GVBI Hessen Nr. 24 vom 09.11.2018, S 652)	36
16.3	Bilanz Ausgleich CEF nach Kompensationsverordnung vom 26. 10. 2018 (GVBI Hessen Nr. 24 vom 09.11.2018, S 652)	36
17.0	Zuordnung von Eingriff und Ausgleich	37
	Anhang I: Lärmschutzgutachten	40
	Anhang II: giftige Gehölze und Pflanzen	58
	Anhang III: Göttinger Mischung	59

1.0 Anlass der Aufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

In der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Villmar vom 13.12.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lamboiswies-Arfurter Berg I" gemäß BauGB beschlossen.

Der konkrete Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der ständigen Nachfrage nach Wohnraum und Eigentumsbauland der Einwohner von Villmar. Mit Stand Juli 2020 liegen dem Gemeinde-Bauamt ca. 70 Bewerbungen vor, die auch zu einem nicht unerheblichen Teil schon seit Jahren im Hinblick auf das hier entwickelte Gebiet vorliegen. Mehrheitlich stammen die Bewerbungen von bereits im Gemeindegebiet Villmar ansässigen Bürgern und haben damit für die Gemeinde eine hohe Priorität. Die hier entwickelte Planung bietet in der Summe ca. 47 Bauplätze im Wohngebiet und weitere ca. 16 im Mischgebiet, welches bereits entsprechend der vorliegenden Anfragen vorläufig parzelliert wurde.

Nachfolgende Angaben aus der HESSISCHEN GEMEINDESTATISTIK 2019

Einwohnerstatistik von Villmar	Stand 31.12.2018
Einwohner gesamt:	6.756
Abnahme gegenüber 2018:	0,2%
Wanderungsbewegung:	382 Zuzug; 382 Fortzug
Sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer am Wohnort am 30.06.2018:	2.527
Sozialversicherungspflichtige EinpendlerInnen am 30.06.2018:	508
Sozialversicherungspflichtige AuspendlerInnen am 30.06.2018:	2.177

Daraus ergibt sich ein Prozentsatz von 37 % Arbeitnehmer als prozentualer Anteil der Beschäftigten an der Bevölkerung.

Dieses gewichtete Verhältnis bringt die relative gewerbliche Ausrichtung einer Kommune zum Ausdruck. Mit zunehmender Bedeutung einer Kommune für den Arbeitsmarkt steigt auch die Nachfrage nach Wohnsiedlungsflächen, da der Arbeitnehmer langfristig betrachtet in der Nähe seines Arbeitsplatzes wohnen möchte, bzw. Arbeitsplätze in Wohnortnähe bevorzugt.

Zurzeit kann die Gemeinde Villmar im zentralen Ortsteil keine freien Baugrundstücke anbieten.

Vor allem besteht Nachfrage nach Baugrundstücken in einem Bereich, der sich auszeichnet durch eine ruhige und attraktive Lage, bei sehr guter überörtlicher verkehrlicher Anbindung und guter Erreichbarkeit von Schulen und Kindergärten.

Für die ausgewiesenen Mischbauflächen liegen ebenfalls entsprechende Bewerbungen vor, so dass bereits jetzt die Aussage getroffen werden kann, dass das angestrebte qualitative und quantitative Mischungsverhältnis im dargestellten MI erreicht wird.

Es liegt daher im begründeten öffentlichen Interesse, vor allem auch im Hinblick auf prognostizierte Bevölkerungsverluste (laut Regionalplan 2010: -4% von 2002 bis 2020) und in Bezug auf den zu berücksichtigenden demographischen Wandel, die Attraktivität der Gemeinde zu erhalten und zu fördern und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen.

Es soll darum im Nordosten der Ortslage Villmar ein Bebauungsplan mit der Zielsetzung der Schaffung von Wohnbauflächen aufgestellt werden, der auch nicht wesentlich störendem Gewerbe in moderatem Umfang einen Standort anbietet. Dabei schafft das vorgesehene Mischgebiet den wünschenswerten städtebaulichen Übergang zwischen dem sich südlich anschließenden bestehenden Gewerbegebiet. Nicht zuletzt soll auch die Bereitstellung eines Angebots an bezahlbarem Wohnraum in Form von Zulässigkeit von angemessenem Geschosswohnungsbau und Ketten- oder Reihenhausbau in definierten Bereichen vorgesehen werden. Hierdurch werden insbesondere auch die Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB berücksichtigt.

Das im Regionalplan und im Flächennutzungsplan vorgesehene Siedlungserweiterungsgebiet soll bedarfsgerecht in eigenen Bebauungsplänen entwickelt werden, so dass hier der erste Entwicklungsabschnitt vorgelegt wird.

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB regelt hierbei die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Dieser Bebauungsplan gewährleistet gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und berücksichtigt die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1, 2 und 4 BauGB.

1.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss	13.12.2019
Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	24.08.2020 – 02.10.2020
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	24.08.2020 – 02.10.2020
Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	06.09.2021 – 15.10.2021
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	06.09.2021 – 15.10.2021
Satzungsbeschluss Bebauungsplan	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

"Die Entwürfe der Bauleitpläne sind.....für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen"

Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB:

Aufgrund der Planungsinhalte und des Umfangs der auszulegenden Unterlagen ist prinzipiell kein Anlass erkennbar die Auslegungsfrist signifikant zu verlängern.

Unter Beachtung der Vorgaben des Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020, wurde die Öffentlichkeit jedoch über einen Zeitraum von 40 Tagen beteiligt.

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB:

Die Planung selbst weist nach derzeitigem Kenntnisstand keine außergewöhnlich zu prüfenden Besonderheiten auf, die eine maßgebliche Verlängerung der Auslegungsfrist bedingen würden.

Die Auslegungsfrist beträgt daher 40 Tage.

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Villmar liegt im Lahntal südlich der Lahn, etwa 14 km östlich von Limburg und ca. 45 km südwestlich der Domstadt Wetzlar. Villmar ist der Zentralort des Marktflerken.

Das zu betrachtende Gebiet umfasst in der Gesamtfläche ca. 5,3 ha.

Die neu zu schaffende Baufläche schließt sich nordöstlich unmittelbar an die bestehende Bebauung der Ortslage Villmar an. Südlich schließt sich gewerbliche Baufläche an, westlich grenzt eine bestehende Wohnbaufläche an (vgl. Übersichtsplan Plankarte Plan Nr. 1 und nachfolgendes Luftbild).

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Villmar

Flur 6 Flurstücke 224, 225/1, 225/2, 226/1, 226/2, 227 tlw., 215/44 tlw. und 215/42 tlw. sowie die Wegeparzellen Flur 6 Nr. 241/4 (Brotweg), 215/40 und 215/41 je tlw. (Unicasstraße)

Aktuelle Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung (Ackerland,)

Umgebungsnutzung: Norden: landwirtschaftliche Nutzung Ackerland

Westen: bebaute Ortslage Wohngebiet

Osten: landwirtschaftliche Fläche

Süden: bebaute Ortslage, Gewerbegebiet

Abb. 1: Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan und Umgebung,
ohne Maßstab, Quelle: geoportal Hessen



3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Vorgaben des Regionalplanes

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der rechtskräftige Regionalplan Mittelhessen 2010 enthält für die Gemeinde Villmar folgende relevante raumpolitische Vorgaben:

Zentralität: Villmar, Grundzentrum

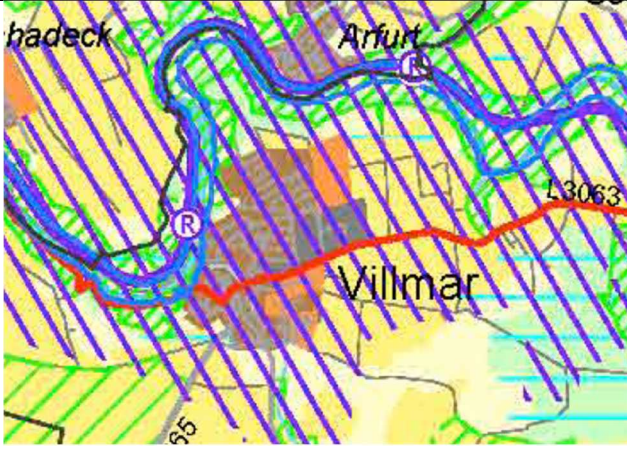





Strukturraum: ländlicher Raum

Lage im Raum: Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main

Das Plangebiet ist dargestellt als

- Vorranggebiet Siedlung Planung (Z 5.2.3),
überlagert von einem
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1).

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab)

Darstellungen in der Plankarte:	Legende
	<ul style="list-style-type: none"> Vorranggebiet Siedlung Bestand * (5.2-1) Vorranggebiet Siedlung Planung (5.2-3) Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand * (5.3-1) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) Vorranggebiet für Landwirtschaft (6.3-1)

Vorranggebiete Siedlung Planung (Z5.2-3)

Auszug aus dem ROP Mittelhessen 2010:

In den VRG Siedlung Planung, die i.d.R. am zentralen Ortsteil ausgewiesen sind, hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen."

Begründung zur Berücksichtigung in der Planung:

Entfällt vorliegend

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (G 6.1.3-1)

Auszug aus dem ROP Mittelhessen 2010:

*"In den **Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen** sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden."*

Begründung zur Berücksichtigung in der Planung:

Die VBG sollen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher Belastung sichern und sind damit insbesondere in Verdichtungsräumen von Bedeutung.

Als „Lahn-Gemeinde“ ist auch für Villmar der Erhalt eines angenehmen Bioklimas von Bedeutung.

Die vorliegende Planung bereitet jedoch keine Nutzungen vor, die sich durch Emissionen negativ auf die Luftqualität auswirken könnten.

Die Fließrichtung der Lahn und damit auch das übergeordnete Geländegefälle geht in Richtung Westen. Hier stellt die bebaute Ortslage von Villmar bereits eine Barriere für

Luftströmungen dar, so dass durch die hier avisierte Planung keine weitere Verschlechterung zu erwarten ist. Umso weniger, als das Plangebiet in deutlicher Entfernung zum eigentlichen Lahntal und deutlich höher liegt.

3.1.1 Siedlungsentwicklung

Der Raumordnungsplan setzt den max. Bedarf an Wohnsiedlungsfläche für die verschiedenen Städte und Gemeinden fest.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 formuliert für die Gemeinde Villmar folgende Vorgaben für den Wohnsiedlungsbedarf 2002 bis 2020

Mindest-Dichtewert Wohneinheiten je Hektar	WE/ha = 22
Flächenwirksamer Wohnungsbedarf	326 WE
Flächenbedarf	15 ha

Die letzte eigentliche Baulandausweisung der Gemeinde Villmar erfolgte im Ortsteil Villmar im Jahr 2003 mit dem Baugebiet „Struther Weg III“.

In der Gemeinde Villmar selbst wurde seit dem Jahr 2003 kein weiteres Neubaugebiet entwickelt.

Im gesamten Gemeindegebiet stehen durch die Gemeinde Villmar selbst noch insgesamt 10 erschlossene verkäufliche Bauplätze zur Verfügung, die jedoch aufgrund ihrer Lage und ihrer Topografie oder ihrem Zuschnitt seit Jahren keine Interessenten finden. Die darüber hinaus noch vorhandenen Bauplätze im Gemeindegebiet (nach Kenntnis des Gemeindebauamtes derzeit etwa 25 Stück) befinden sich in privater Hand und werden von den Eigentümern selbst genutzt, bzw. sind nicht verkäuflich und ohne zeitliches Bauebot.

Seit 2002 bis dato hat die Gemeinde Villmar folgende Bauleitplanverfahren durchgeführt:

Wohnbaufläche Bebauungspläne im Regelverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB seit 2002
--

Netto Flächen; ausgewiesene MI Flächen sind zu 50% eingerechnet

Gemeindeteil/B-Plan	Rechtskraft	Fläche
Villmar		
• Am Kissel II, MI 2.480 m ²	2006	ca. 0,1 ha
• Engelshohl II, MI 540 m ²	2004	ca. 270 m ²
• Struther Weg III	2003	ca. 3,7 ha
Aumenau:		
• Beiderseits der K 49 Änderung	2004	ca. 0,1 ha
• Optikpark Schafstall MI 2.650 m ²	2011	ca. 0,1 ha
Weyer		
• Haintgesfeld	2002	ca. 2,3 ha
Seelbach		
• Müllerstück 1. + 2. Änd. MI 4.720 m ²	2004/2014	ca. 0,2 ha
Falkenbach		
• Dreispitz	2015	ca. 0,1 ha
• Kleinfeld 2. Änderung, MI 4000 m ²	2018	ca. 2000 m ²

Langhecke

•

0 ha

Summe:

ca. 6,8 ha

Vorliegende Planung, Wohnbaufläche:

Villmar Lamboiswies-Arfurter Berg I

WA

ca. 2,5 ha

Mischbaufläche MI ca. 1,6 ha

davon 50 % WA

ca. 0,8 ha

Summe:

ca. 3,3 ha

Incl. vorliegender Planung in der Summe entwickelt: ca. 10,1 ha Wohnbaufläche

Dichtewertberechnung zu vorliegender Neuplanung

Nettofläche 3,3 ha (Erschließung ausgenommen)

Betrachtung:	Maximal	Minimal	Durchschnitt
ca. Anzahl Baugrundstücke	64	63	64,5
WE / Grundstück	3	1	2
ca. Anzahl WE gesamt	192	63	127,5
WE/ha ca.	58	19	38,5

Hinweis: die Berechnung dient der überschlägigen Dichtewertberechnung

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In dem zurzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Villmar ist das zu beplanende Gebiet ausgewiesen als

- ➔ Siedlungserweiterungsfläche Wohnbaufläche (W) und Mischbaufläche (M).
Eine Flächennutzungsplanänderung wird daher nicht erforderlich.

Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



Bestand	Planung	
		Wohnbaufläche
		gemischte Baufläche
		gewerbliche Baufläche
		Grünflächen

3.2.1 Landschaftsplan

Aus dem Landschaftsplan sind keine relevanten Entwicklungsziele für das Plangebiet zu entnehmen.

4.0 Tabellarische Flächencharakteristik und Bewertung

Bezeichnung	„Lamboiswies-Arfurter Berg I“
Gemarkung	Villmar
Ausweisungsziel	Wohngebiet § 4 BauNVO Mischgebiet § 6 BauNVO
Lage	nordöstlicher Ortsrand
Fläche	Gesamtgeltungsbereich ca. 5,3 ha
Topografie	Relativ eben
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaftliche Nutzung
Umgebungsnutzung	Bebaute Ortslage, landwirtschaftliche Nutzung
Regionalplan 2010	Vorranggebiet Siedlung Planung (Z 5.2.3), überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1)
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Siedlungsentwicklung Wohn- bzw. Mischbaufläche
L-Plan	Ohne bes. Einschränkung
Schutzgebiete gem. §§ 23 und 26 BNatSchG	Keine
Biotope gem. § 30 BNatSchG 2010	Keine
Wald	Nicht betroffen
Gewässer	Nicht betroffen
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	Nicht betroffen
Gewerbe-Wohngebiete	Keine Konflikte
Freihaltezone für Leitungstrassen	Nicht betroffen
Bergbau	Gebiet von zwei Bergwerksfeldern. Nach vorhandenen Unterlagen außerhalb des Geltungsbereiches. Die örtliche Lage ist nicht bekannt.
Altlasten	Nicht bekannt
Erschließung	Anbindung über innerörtliche Straßen an die Weilburger Straße/Peter-Paul Straße L 3365/ König-Konrad Straße L 3063 und darüber an die B 8

5.0 Städtebauliches Konzept

5.1 Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der § 1 und § 1(a) BauGB

Das Ziel der Planung ist es mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 500 m² und 600 m² im dargestellten Mischgebiet je nach Bedarf auch größer, ca. 47 Bauplätze im Bereich der ausgewiesenen Wohnbaufläche und ca. 16 bis 20 neue Baugrundstücke im Bereich der ausgewiesenen Mischbaufläche zu entwickeln, um den bereits erläuterten Bedarf an Bauflächen für die Bevölkerung von Villmar abzudecken.

Dabei werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und auch die Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt. Die Bauleitplanung zielt weiterhin darauf ab, durch die Möglichkeit der Eigentumsbildung in attraktiver Lage die Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet positiv zu beeinflussen.

In die Planung fließt im Rahmen der Ergebnisse des Umweltberichtes die Berücksichtigung umweltbezogener Belange ein.



Weiterhin ist in den hier vorgelegten Bebauungsplan eine bestehende gewerbliche Bebauung in der Unicastraße teilweise mit aufgenommen, da hier ein derzeit vorgesehener noch nicht ausgeführter Wendehammer und eine damals vorgesehene Ortsrandeingrünung durch die nun vorliegende weiterführende Planung obsolet werden und so ein städtebaulicher Regelungsbedarf entsteht, um die bereits bestehende Nutzung konfliktfrei in die Planung zu integrieren.

Abb. 4a + 4b:
Ausschnitt Bebauungsplan „Gewerbegebiet östlich des Brotweges mit integrierter 1. und 2. Änderung“, ohne Maßstab
Aufnahme vom 07.08.2020, Quelle SLE Schönherr, Gewerbegebiet Bestand mit Ortsrandeingrünung



Die im Regionalplan als Zielvorgabe formulierten Dichtewerte sind in der Planung berücksichtigt (vgl. Ziff. 3.1.1 dieser Begründung).

Die vorgesehene Dichte der Wohneinheiten der Planung trägt der Gemeinderandlage und der Eigenart hinsichtlich der Dichte der nördlich angrenzenden Wohnbebauung Rechnung. Im Übrigen ist hier auch die Intention, hochwertige Grundstücke in sehr attraktiver Lage bereit zu stellen, in die Planung eingeflossen.

Mit der Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i. S. d. § 4 BauNVO, soll dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen.

Partiell wird in Reaktion auf bereits vorliegende Anfragen ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) entwickelt, das sich an die bestehende gewerbliche Nutzung an der Unicastraße anfügt. Es ist im Wesentlichen eine maximal zweigeschossige Bebauung geplant.

Die zulässige maximale Firsthöhe in Verbindung mit den zulässigen Dachformen beinhaltet die Ausbildung von Staffelgeschossen als 2. OG, die jedoch durch Festsetzung entsprechend reguliert werden, indem auf eine aufgelockerte Bauweise hingewirkt wird. Die in dem Plan dargestellte Parzellierung der Grundstücke ist als vorläufige Aufteilung in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden, ist also nicht rechtsverbindlich und kann sich beim späteren Verkauf der Grundstücke verändern. Sie dient lediglich der überschlägigen Dichtewertberechnung.

Zur Eingrünung soll laut Planzeichnung im Osten eine Grünfläche angelegt werden, welche hier auch in Verbindung mit den gärtnerisch anzulegenden Hausgärten mit Anpflanzungsfestsetzungen, die Funktion einer Ortsrandeingrünung wirkungsvoll erfüllen kann. Um die Ausführung einer wirkungsvollen Eingrünung zu gewährleisten, wird die vorgesehene Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Auf die Ausweisung einer Ortsrandeingrünung entlang des nördlichen Geltungsbereiches wird verzichtet, da sich die derzeit einzige Siedlungserweiterungsfläche in Villmar hier direkt anschließt und diese nach Verkauf der hier vorbereiteten Bauflächen bei Bedarf ebenfalls entwickelt werden soll.

5.2 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV

Villmar ist durch die zehn Kilometer entfernte Anschlussstelle Limburg-Süd der A3 an das Fernstraßennetz angeschlossen.

In der Gemeinde liegen die Bahnhöfe Villmar und Aumenau an der Lahntalbahn Koblenz–Limburg–Villmar–Wetzlar–Gießen. Dort halten Regionalbahnen der Linie Limburg–Gießen der Hessischen Landesbahn. Der nächste Fernbahnhof ist Limburg Süd an der Schnellfahrstrecke Köln–Rhein/Main.

Villmar grenzt mit seiner Kerngemeinde und den Ortsteilen Aumenau und Falkenbach an die Bundeswasserstraße Lahn. Entlang der Lahn führt auch der stark frequentierte Radwanderweg R7.

Die äußere Erschließung ist durch Anbindung des Plangebietes über innerörtliche Straßen an die Weilburger Straße, die Peter-Paul-Straße L 3365, die König-Konrad Straße L 3063 und darüber an die B 8 (Siegburg - Limburg - Frankfurt) und weiter an die A 3 gewährleistet.

Die geplante innere Erschließung orientiert sich an den vorhandenen Straßenanschlüssen (Brotweg) an die bestehende Ortslage und ist in den Planunterlagen zeichnerisch dargestellt.

Alle weiteren umgebenden bestehenden Wirtschaftswege bleiben von der Planung unberührt und stehen dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung.

Die vorgesehenen Straßenquerschnitte erfolgen in Breiten von 6,7 m (Anliegerstraße) bzw. 7.4 m für die Mischbauflächen mit einseitigen, bzw. 2-seitigem Gehweg.

Der Parkraumbedarf für Anwohner ist grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraums zu decken. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Villmar sind die erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück selbst nachzuweisen. Die Stellplätze müssen tatsächlich und rechtlich geeignet sein, ihren Zweck zu erfüllen, d.h. sie müssen selbstständig nutzbar sein. So genannte „gefangene“ Stellplätze können grundsätzlich nicht die Funktion eines notwendigen Stellplatzes erfüllen. Gefangene Stellplätze sind daher ausdrücklich unzulässig.

Eine Ausweisung für den ruhenden Besucherverkehr innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche kann aufgrund der ausreichend breit dimensionierten Planstraßen problemlos erfolgen.

Es werden ca. 47 Wohnbaugrundstücke und etwa 15 Mischbaugrundstücke entstehen. Laut „Statista“ (statista.com/statistik/daten/studie/172093/umfrage/anzahl-der-pkw-im-haushalt) Veröffentlicht im November 2019 nutzen 36,62 Mio. 1 PKW/Haushalt, 17,42 Mio. 2 PKW/Haushalt, 2,59 Mio. 3 oder mehr PKW/Haushalt, 13,96 Mio. keine Angabe. Informationen zur gesamten Stichprobe:

2016:	23.102	Befragte,	Hochrechnung	auf	69,56	Mio.	Personen
2017:	23.106	Befragte,	Hochrechnung	auf	70,09	Mio.	Personen
2018:	23.086	Befragte,	Hochrechnung	auf	70,45	Mio.	Personen
2019:	23.120	Befragte,	Hochrechnung	auf	70,60	Mio.	Personen

Die abgebildeten Werte beziehen sich auf die folgenden Studien:

2016: VuMA 2017; 2017: VuMA 2018; 2018: VuMA 2019; 2019: VuMA 2020

Daraus ergibt sich, dass 51,87 % der Befragten 1 Pkw/Haushalt nutzen, 24,67 % nutzen 2 PKW und 3,66 % nutzen 3 oder mehr PKW.

Überschlägig wird daher für angenommene durchschnittliche 127 Wohneinheiten (vgl. Ziff. 3.1 der Begründung) ein KFZ-Aufkommen rein rechnerisch ermittelt von:

52 % = 66 WE/1 PKW	= 66 PKW
25 % = 32 WE/2 PKW	= 64 PKW
4 % = 5 WE/3 PKW oder mehr	= 15 PKW oder mehr

Für die mittelbar betroffenen innerstädtischen Straßen, wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen. Gleiches gilt für die weiteren klassifizierten Straßen, welche zukünftig auch der Erschließung des Plangebietes dienen.

Der bestehende Kreisverkehr, der das vorhandene Gewerbegebiet an die klassifizierten Straßen anbindet, ist nach Auffassung der Gemeinde Villmar dazu geeignet die entstehenden Verkehre zu fassen und ohne Behinderung zu leiten und abfließen zu lassen.

Sollten infolge des Bebauungsplans Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 3063 nötig werden, hat der Marktflecken diese in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil zu eigenen Lasten durchzuführen.

Die Gemeinde Villmar mit ihren Ortsteilen ist an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Von Niederbrechen nach Villmar fährt die Buslinie 282 (Limburg – Niederbrechen – Weilburg) ungefähr acht Mal am Tag. Zwischen Villmar und Runkel fahren an Schultagen morgens und nachmittags einige Linienbusse. Alle drei Orte haben einen Bahnanschluss:

Niederbrechen hat stündlich Anschluss nach Frankfurt (Main) und Limburg (Main-Lahn-Bahn). Die Züge der Linie RB22 von und nach Limburg und Frankfurt fahren in Niederbrechen beide zur Minute 30.

Runkel und Villmar haben Anschluss nach Limburg (Lahn) und Gießen mit der RB45 (Lahntalbahn). Jedoch besteht von der RB45 aus kein Anschluss an einen Zug nach Frankfurt. Von Runkel und Villmar aus ist man mit dem Zug mit Umstieg in Limburg (Lahn) ca. 35 Minuten länger in Richtung Frankfurt unterwegs als von Niederbrechen.

5.3 Versorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Löschwasser, Energie und Telekommunikation kann aus derzeitiger Sicht über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

In den Straßen und Gehwegen werden dazu entsprechende Trassen vorgesehen und die Versorgungsunternehmen in den Planungsprozess eingebunden.

Es wird in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Versorgungskabel, der Gasrohre und der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten nach DIN 1998 bereitgestellt.

5.3.1 Energie

Alle vorhandenen und geplanten Energieversorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet und sind, soweit vorhanden bereits nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Sollte eine Umliegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, haben sich die Vorhabenträger/Bauherren kurzfristig mit dem Energieträger in Verbindung zu setzen.

Die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufenden Versorgungsstrassen bleiben nachzeitigem Kenntnisstand in ihrem Bestand erhalten.

Bei der Ausführungsplanung für die Versorgungsstrassen wird der erforderliche Abstand zu den Bäumen eingehalten und die vorhandenen Trassen werden in den Plan übernommen. Außerdem wird in dem Straßenraum genügend Platz für die Versorgungsstrassen zur Verfügung gestellt.

Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu berücksichtigen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen mit Wurzelschutz zu versehen, wobei die Unterkante der Schutzmaßnahme bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen im Voraus mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist beauftragten Baufirmen die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne der Versorgungsträger anzufordern.

Die Strom- und Gasversorgung kann durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden und ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungsleitungen in gesicherten Trassen möglich.

Zur gesicherten Stromversorgung ist die Errichtung einer Trafostation mit einem Flächenbedarf von ca. 23m² (4,4m x 5,1m) im Plangebiet erforderlich.

Nach Ausarbeitung des Versorgungsprojektes ist dem Versorgungsträger nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form durch die Kommune vorzulegen.

5.3.2 Telekom

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Kabelanlagen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Sollte sich in der Planungs- und/oder Bauphase ergeben, dass Kabel verändert werden müssen ist die Telekom zu unterrichten, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch den vom Planträger beauftragten Unternehmer sind nicht zulässig.

Beauftragte Unternehmer haben vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen.

Folgendes ist sicherzustellen:

1. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
2. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot bei dem zuständigen Fernmeldeamt so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinweis: aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Es ist daher ebenfalls sicherzustellen, dass

3. für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist.
4. entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB entsprechende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, eingetragen wird.
5. der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
6. eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
7. die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden, bzw. Veränderungen mit der Telekom abzustimmen sind.

5.3.3 Wasserversorgung

Die öffentliche Wasserversorgung einschließlich Brandschutz ist für das südliche Plangebiet bereits gewährleistet und wird für den nördlichen Bereich noch ordnungsgemäß hergestellt und kann kurzfristig durch einen Hausanschluss für die Bauflächen hergestellt werden.

Der künftig zu erwartende höhere Wasserverbrauch für das Gebiet dürfte pro Jahr überschlägig ca.

$62 \text{ Grst.} \cdot 2,0 \text{ WE/Grst.} \cdot 2,5 \text{ P/VVE} \cdot 0,15 \text{ m}^3/(\text{P d}) \cdot 365 \text{ d/a} = \text{ca. } 16.973 \text{ m}^3/\text{a}$
Trinkwasser betragen.

Optionale Brauchwassernutzungssysteme sind DIN gemäß zu errichten. Eine direkte Verbindung zwischen dem Brauchwassernetz und dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gem. DIN nicht statthaft.

Optionale Brauchwasserzapfstellen sind zu kennzeichnen. Deren Inbetriebnahme ist gem. Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

Zuständige Wasserbehörde für die Wasserversorgung des Plangebietes ist das Regierungspräsidium Gießen Dezernat 41.1.

5.3.4 Brandschutz

Um die Löschwasserversorgung im Leitungsnetz in Villmar im Bereich des Plangebietes zu gewährleisten, wurden Hydranten Überprüfungen durchgeführt.

Allgemeine Angaben:

1. Verkehrsanbindung:
 - 1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
 - 1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Kreises Limburg-Weilburg abzustimmen.
 - 1.3 Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.
 - 1.4 In § 5 Abs. 1 Satz 4 HBO wird geregelt, dass bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten [...] zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen sind, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.
 - 1.5 Die Zugänge und Zufahrten müssen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen
2. Löschwasserversorgung:
 - 2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 14 Abs. 1 Hessische Bauordnung – 2018 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:
 - 2.2 Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) bis drei Geschosse oder GFZ $\leq 0,7$ muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m³ betragen.
 - 2.3 Zur Löschwasserversorgung für eine Bebauung (WR, WA, WB, MI, MD) über drei Geschosse oder GFZ $> 0,7$ und $\leq 1,2$ muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.
 - 2.4 Unterirdische Löschwasserbehälter müssen DIN 14 230 entsprechen. Der Löschwasserbehälter muss mit einem Schild DIN 4066 – B 2 dauerhaft und gut sichtbar gekennzeichnet sein. Zur Löschwasserentnahme aus der unabhängigen Löschwasserversorgung sind Löschwasser-Sauganschlüsse nach DIN 14 244 einzubauen. Die Sauganschlüsse sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zur Löschwasserentnahmestelle soll nicht mehr als 10 m betragen. Zur Löschwasserentnahmestelle ist von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Feuerwehrzufahrt zu erstellen. Die Zufahrt muss den Anforderungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
3. Hydranten
 - 3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
 - 3.2 Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
 - 3.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN EN 14384 vorzusehen. Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten

- erforderlich. Alternativ können Löschwasserezisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.
- 3.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
 - 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 4066 zu beschildern.

Bei der Planung der Verkehrsfläche - auch im verkehrsberuhigten Bereich und Anliegerweg - sind ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

Als Planungsgrundlage ist die DIN 14 090 „Feuerwehruzufahrten und Aufstellflächen“ heranzuziehen.

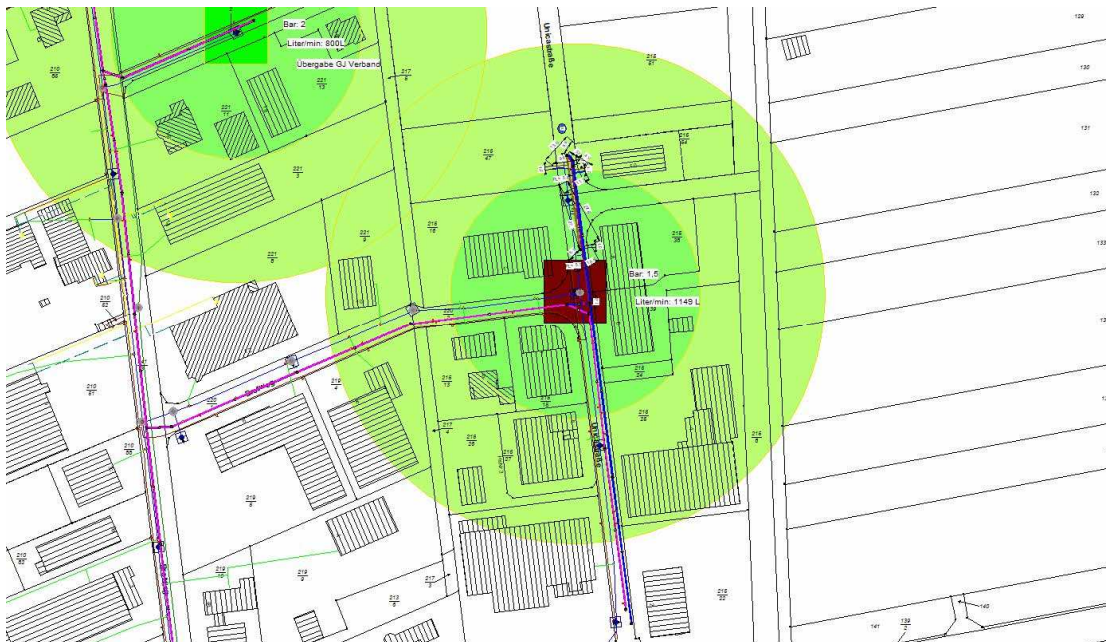
Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brand-schutzdienststelle des Kreises Limburg-Weilburg, Vorbeugender Brandschutz, abzustimmen.

Die Zeitrahmen der Verfügbarkeit von Rettungsgeräten können nach heutigem Kenntnisstand eingehalten werden

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen:

Tabelle 1 - Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung						
Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung (WA) besond.	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA)		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiet (GI)
	Wohngebiete (WB)	Mischgebiete (MI)	Kerngebiete (MK)			
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	--
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	--
Baumassenzahl (BMZ)	--	--	--	--	--	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	
mittel	96	96	96	96	192	
groß	96	192	96	192	192	

- Klein: Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90 /DIN 4102), hochfeuerhemmend (F 60) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer harten Bedachung
- mittel: Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) und einer harten Bedachung oder feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung
- groß: Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen; *weichen* Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behindert Zugänglichkeit; Häufung von Feuerbrücken, usw.



Die Löschwassersicherheit gem. DVGW 405 ist mit 800 l/min und mind. 1,5bar Druck in dem Gebiet gegeben.

5.4 Entsorgung

5.4.1 Abwasserableitung

Das neue Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird einem schon bestehenden offenen Regenrückhaltebecken zugeführt und gedrosselt in die Lahn abgeleitet.

Die Entwässerung von Schmutzwasser erfolgt durch Anschluss an einen vorhandenen Sammler, der Gruppenkläranlage des Abwasserverbandes Runkel-Villmar, der der Kläranlage Kerkerbach mit 10.500 EW Ausbaugröße zugeführt wird. Die Entwässerung erfolgt über das Pumpwerk „Brotweg“.

Im Rahmen der EKVO-Fördermittelanträge für Kanalsanierungen 2007/2008 wurde das gesamte Gebiet am „Arfurter Berg“ (vorliegender Geltungsbereich und Erweiterungsbe-
reich laut FNP) als Bauerwartungsland im Entwässerungsnachweis der Kanäle berücksichtigt.

2019 wurde ein Fachbüro durch die Gemeinde beauftragt das Gebiet am „Arfurter Berg“ für die Entwässerung (Regenwasserableitung zum bestehenden Regenrückhaltebecken und Schmutzwasserableitung zur bestehenden Kläranlage) zu berücksichtigen und die Kanaltrassen entsprechend hydraulisch zu berechnen und zu dimensionieren.

Der Nachweis der Leitungsdimensionierung als auch die Berechnung zur Dimensionierung neu zu verlegender Kanäle liegen dem Bauamt der Gemeinde Villmar vor.

Die Kläranlage Runkel/Steeden ist unter Berücksichtigung der aktuellen Belastung und der demographischen Entwicklungsprognosen derzeit geeignet und ausreichend bemessen, um das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser entsprechend den gesetzlichen Anforderungen ordnungsgemäß zu behandeln.

Das Regenrückhaltebecken und die Pumpstation wurden im Vorfeld bereits planerisch betrachtet und sind auch bereits errichtet. Die Flächen des neu zu erschließenden Gebietes wurden bei der Volumenberechnung des Rückhaltebeckens berücksichtigt.

Es ist eine Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnis vom 11. Juni 2010, Az.: 79f 22-15.0016B 16.2 vorzunehmen. Ein entsprechender

Änderungsantrag ist rechtzeitig beim Fachdienst Wasser, Boden und -Immissionsschutz des Landkreises Limburg- Weilburg zu stellen.

5.4.2 Abfallwirtschaft

Die geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt. Der Straßenquerschnitt bestehender Straßen wie auch geplanter Straßen sowie die Wenderadien sind für übliche Abfallsammelfahrzeuge ausreichend groß bemessen.

Bei vorliegender Planung handelt es sich um den 1. Abschnitt eines Gesamtkonzeptes. Daher wird laut Planzeichnung zur vorläufigen Sicherstellung der Abfallentsorgung eine vorläufige Baustraße (B) ausgewiesen, die dann bei Verwirklichung des Gesamtkonzeptes wieder zurückgebaut wird.

6.0 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

In dem überplanten Bereich ist gemäß Baunutzungsverordnung nachstehend beschriebene Art der baulichen Nutzung möglich.

Allgemeines Wohngebiet

Durch diese Festsetzung (WA gem. § 4 Abs. 2 BauNVO) soll ein Bereich entwickelt werden, der tatsächlich vornehmlich dem Wohnen dienen soll. Daher sind Wohngebäude zulässig, sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Friseur, Nagelstudio etc.).

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ebenso ausgeschlossen wie die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, da sie im Zusammenhang mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes weder erforderlich werden noch der vorhandenen und vorgesehenen Siedlungsstruktur entsprechen. Und darüber hinaus im angrenzenden Gewerbegebiet mit angesiedeltem großflächigem Einzelhandel ausreichend angeboten wird.

Ebenfalls ausgeschlossen werden nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien. Dies geschieht, um Konfliktpotential bzgl. Immissionen und Verkehrsaufkommen im allg. Wohngebiet zu minimieren und die Wohnqualität zu sichern, sowie um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu genügen. Auch wenn auf Ebene der Bauanträge der Nachweis erbracht wird, dass die Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird, hat sich in der Vergangenheit erwiesen, dass durch Erweiterungen und weitere, nicht absehbare Umstände dennoch Überschreitungen der Immissionsrichtlinien eintreten und Immissionsminderungsmaßnahmen der Betriebe grundsätzlich recht kostenintensiv sind und die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen. Real sollen vorliegend Ein- und Zweifamilienhäuser verwirklicht werden, in einem abgegrenzten Bereich auch als Reihen- oder Kettenhausbebauung oder auch Geschoßwohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern, um der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und der Forderung des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gerecht zu werden.

Mischgebiet

Es wird nach § 6 Baunutzungsverordnung ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Zur Sicherung der Wohnqualitäten und Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden wegen des mit ihnen verbundenen Störpotentials, und des zusätzlich aufkommenen Verkehrsaufkommen die nach § 6 Absatz 2 BauNVO Nr. 1-8 zulässigen Nutzungen (neben Wohnnutzung: Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und

Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten etc. neben Wohnbebauung) abgestuft eingeschränkt und angepasst. Im Ergebnis soll daher aufgrund der Positionierung des Mischgebiets auf die Ansiedlung von freiflächendominierten Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe) sowie auf stark störende Gewerbe wie Vergnügungsstätten verzichtet werden.

Es sind daher die nicht störenden Nutzungen, wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung etc. neben Wohnbebauung zulässig.

Gewerbegebiet

Es wird nach § 8 Baunutzungsverordnung ein bestehendes Gewerbegebiet kleinräumig mit dargestellt, da sich hier aufgrund der Weiterentwicklung des Plangebietes geringfügige Änderungen ergeben und der hierzu rechtskräftige Bebauungsplan im Änderungsbereich obsolet wird. Die hier getroffenen Zulässigkeiten entsprechen vollumfänglich den Zulässigkeiten des zugrunde liegenden Bebauungsplanes. Die hier erforderliche Änderung bezieht sich auf die Verkehrsfläche und nun überflüssig gewordene Ortsrandeingrünung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird in erster Linie durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Aber auch durch die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50 %, jedoch max. bis 0,8 überschritten werden.

Allgemeines Wohngebiet

Die nach der Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird in dieser Planung, entsprechend der Vorgabe der sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke ausgenutzt.

Die Geschoßflächenzahl mit GFZ = 0,8 im WA 1 und WA 2 bleibt entsprechend der Planungsabsicht einer offenen ländlichen und nur mittel verdichteten Bebauung deutlich unter den Möglichkeiten der BauNVO.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Einlieger-Wohnungen aus städtebaulichen Gründen (um Mietshäuser, in einem durch Einfamilienhaus- Bebauung geprägten Umfeld, zu vermeiden) pro Ein- bzw. Zweifamilienhaus auf max.2 Einlieger-Wohnungen festgesetzt. Damit wird dennoch der Forderung nach einem nachhaltigen und sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Höchstgrenze der Firshöhe wird entsprechend der jeweiligen Zulässigkeiten auf 10,5 m zum Höhenbezugspunkt, hier die Oberkante Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße, festgesetzt. Da zum Zeitpunkt der ersten Baugenehmigungen die Erschließungsanlagen im Allgemeinen zumindest im Rohbau hergestellt sind (und nur noch die Nutzschrift u.U. fehlt) ist es grundsätzlich unproblematisch diese Bezugsfläche zu benennen.

Dabei wird für Pult- und Flachdachbebauung eine Einschränkung, bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses als oberstes Geschoß ausgesprochen, um zu verhindern, dass eine zu massive Gebäudekubatur entstehen kann.

Die entsprechenden Festsetzungen der zulässigen Geschossigkeit dokumentieren die Planungsabsicht der Gemeinde.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden aus städtebaulichen Gründen Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Das Angebot einer Mehrfamilienhausbebauung sowie die Möglichkeit zur Realisierung von Reihen- und/oder Kettenhausbebauung etc. soll bedarfsentsprechend vorbehalten sein.

Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich als offene Bauweise festgesetzt, die hier jedoch im Bereich der Wohnbauflächen als abweichend offene Bebauung mit maximalen Gebäudelängen von 30 m verifiziert wird, um eine Riegelwirkung der baulichen Anlagen im Bereich der Wohnbauflächen auszuschließen, wobei der seitliche Grenzabstand durch die HBO in der jeweils gültigen Fassung geregelt wird. Die Festsetzung soll auch die Durchlüftung des Baugebietes im Hinblick auf Bioklima und Lufthygiene fördern.

Auf die Festsetzung von Grundstücksmindestgröße und maximaler Grundstücksgröße wird im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet. Die Erfahrung hat gezeigt, dass im Gemeindegebiet Grundstücke um die 500 m² Größe nachgefragt werden. Die Gemeinde kann hier bei Bedarf beim Verkauf steuernd Einfluss nehmen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

Der Bebauungsplan legt fest, dass Carpports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Dies geschieht zur Begünstigung des Schutzgutes Boden, in Verbindung mit der Festlegung der Baugrenzen und den dadurch entstehenden zusammenhängenden Freiflächen, in denen die Bodenfunktionen so stabilisiert werden. Vgl. Umweltbericht Ziff. 3.2.2

Stellplätze sollen auf den einzelnen Grundstücken errichtet werden, um dafür den Straßenraum nicht vergrößern zu müssen.

Die Stellplätze sind vorzugsweise als Schotterrasen oder mit Rasenkammersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil herzustellen, um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Zur Straßenbegrenzung der jeweiligen Erschließungsstraße ist für Carports und Garagen ein Mindestabstand einzuhalten, um die gewünschten Sichtweiten für die Anwohner zu gewährleisten.

Die Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Länge und Breite befestigt werden.

Für die reibungslose Herrichtung auch der Verkehrswege sind weitere Festsetzungen getroffen.

6.3 Grünordnung

Östlich des Plangebietes wird ein Grünstreifen ausgewiesen, der die Funktion einer Ortsrandeingrünung erfüllt. Durch die hier formulierten Anpflanzungsfestsetzungen soll eine effektive Flächenausnutzung bei guter Eingrünung gewährleistet werden.

Auf eine Ausweisung einer Ortsrandeingrünung in Richtung Norden wird im Hinblick auf die avisierten weiteren Entwicklungsabsichten der bereits im FNP und Regionalplan ausgewiesenen Siedlungserweiterungsfläche verzichtet.

Es werden im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes jedoch je Grundstück 2 Bäume 2. oder 3. Ordnung zum Anpflanzen festgesetzt, die eine vorläufige Eingrünung bewirken und bei der Weiterentwicklung des Gebietes eine landschaftswirksame Grünstruktur zur inneren Durchgrünung darstellen.

Durch die örtliche Gegebenheit ist von Westen und Süden her nicht von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen, da hier bereits Bebauung gegeben ist.

Die Festsetzung einer 3-reihigen Hecke auf einem 8 m breiten Streifen gewährleistet die nötigen Abstände zur Feldflur und den privaten Flächen und die Möglichkeit die gepflanzte Heckenstruktur durch die Gemeinde beidseitig pflegen zu können.

Zur inneren Durchgrünung sind ebenfalls grünordnerische Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass gemäß der zulässigen Nutzung ein angemessener Anteil der Grundstücksfreiflächen entsprechend gärtnerisch oder naturnah (ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) begrünt wird.

Die Ortsrandeingrünung wurde hinsichtlich Umfang und Ausdehnung so gewählt, um einerseits eine wirkungsvolle Eingrünung zu gewährleisten, andererseits aber nicht über Gebühr weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch nehmen zu müssen. Da die vorgesehene Dichte der Wohneinheiten je ha ohnehin im Mittel der gesetzlich vorgeschriebenen Werte liegt, kann davon ausgegangen werden, dass die entstehenden Hausgärten an sich, mit den hier getroffenen Eingrünungsfestsetzungen im Zusammenhang mit der Größe des entstehenden Baugebietes, ihrerseits eine Überleitung zur freien Landschaft darstellen und gewährleisten.

Es wird eine Artenverwendungsliste für hochstämmige Gehölze verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Diese setzt sich aus Arten zusammen, die einerseits geeignet sind, die Kleinklimatische Situation „urbanes Umfeld, Straßenräume“ [Quelle: MARTIN EHLERS, 1989, BAUM UND STRAUCH IN DER GESTALTUNG UND PFLEGE DER LANDSCHAFT) und andererseits die allgemeine Situation Klimawandel zu bewältigen.

Quelle: FORSTLICHE VERSUCHS- UND FORSCHUNGSANSTALT BADEN-WÜRTTEMBERG (FVA) 2017 ALTERNATIVE BAUMARTEN IM KLIMAWANDEL: ARTENSTECKBRIEFE – EINE STOFFSAMMLUNG. Nachfolgend daraus ein Auszug:

Da verschiedene Szenario Berechnungen belegen, dass die heutigen Hauptbaumarten möglicherweise stark unter dem Klimawandel leiden könnten, müssen besser an zukünftige Klimabedingungen angepasste Baumarten und Provenienzen identifiziert werden. Dabei kommen vornehmlich solche Arten und Provenienzen in Betracht, die heute in Regionen mit klimatischen Bedingungen gut wachsen, wie wir sie für das zukünftige Baden-Württemberg erwarten.

Bei der letztendlichen Artenauswahl wurden dann die standörtlichen Gegebenheiten in Hessen mit einbezogen und berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Arten vor Glas und Licht sind umfangreiche Festsetzungen getroffen. Nach FRENZ, KOTULLA UND SCHUHMACHER „SCHRIFTENREIHE NATUR UND RECHT, BD. 18“ HERAUSGEBER, AUTOREN: HUGGINS UND SCHLACKE, 2018, werden nach heutigem Forschungsstand jährlich zwischen 5% und 10% der gesamten Vogelpopulation durch Kollision mit Glasscheiben getötet.

Nach Aussage der o. zitierten Autoren gilt ähnliches für die Auswirkungen von künstlichem Licht, das derzeit zwar noch nicht direkt im Fokus hinsichtlich Insektensterben steht (vielmehr werden hier eher Intensivierung der Landwirtschaft und Insektizide genannt), doch lässt die Tatsache, dass Insekten von künstlichem Licht angelockt werden und an der Lichtquelle oftmals verenden, verbunden mit der Anzahl künstlicher Lichtquellen in Deutschland (derzeit ca. 9 Millionen Straßenleuchten) anderes vermuten.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 HBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten durch Satzung besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen erlassen.

Hier wird durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden in Farben und Formen ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem angestrebten Charakter des Baugebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen und –farben orientieren sich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

Zulässig sind Satteldächer mit daraus abgeleiteten Dachformen. Die weitere Zulässigkeit von Pult- und Flachdächern trägt dem derzeitigen Trend der Bauweise Rechnung. Aufgrund der Zulässigkeit dieser sehr verschiedenen Dachformen wird die Dachneigung mit 0° bis 45° festgesetzt.

Die Begründung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern lt. Festsetzung ist möglich. Durch die Wahlmöglichkeit hinsichtlich der Option in Verbindung mit den Zisternenfestsetzungen will die Gemeinde hier einen Anreiz zur Herstellung von Gründächern schaffen, ohne zu sehr in die Gestaltungsabsichten und Vorstellungen der Bauherren einzugreifen

7.0 Immissionsschutz

7.1 Lärm

Grundsätzlich sind die untereinander unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO so einander zuzuordnen, dass sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen möglichst vermieden werden.

Bei der vorgesehenen Nutzungszuordnung von geplanten und vorhandenen Baugebieten werden keine Gebiete aneinandergrenzen, deren Planungsrichtpegel sich um 5 dB(a) oder mehr unterscheiden.

Mit Datum vom 11. April 2018 wurde durch die Schallschutzprüfstelle GSA Ziegelmeyer GmbH eine schalltechnische Untersuchung P 18020 zur Beurteilung der Gegebenheiten, hier bestehendes Gewerbegebiet und angrenzend geplantes Mischgebiet mit weiter angrenzendem allgemeinen Wohngebiet vorgelegt.

Die Untersuchung kommt abschließend zum Ergebnis, dass die vorgesehene „Pufferzone“, das dargestellte Mischgebiet in einer Tiefe von ca. 65 m ausreichend ist, um die Richtwerteinhalten zu ermöglichen.

Für die Nachtzeit wurden die üblicherweise in ländlichen Gewerbegebieten anzutreffenden Tag-/Nacht-Differenzen – korrespondierend mit den Prüfwerten der VBUI von dann 45 dB(A)/m² angewendet. Auch hier ist die Einhaltung der Richtwerte gewährleistet.

Die Ausweisung von Lärmpegelbereichen im Gewerbegebiet wird nicht erforderlich.

Das Gutachten ist als Anlage (Anhang 1) der Begründung beigelegt.

7.2 Licht und Temperatur

Es ist nach Verwirklichung des Vorhabens durch Straßenbeleuchtung von einer moderaten Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts auszugehen. Aufgrund der nach Zielverwirklichung vorgenommenen Versiegelungen und baulichen Anlagen kann unter Berücksichtigung aller einfließenden Faktoren nicht von einer signifikanten Temperaturerhöhung ausgegangen werden (vgl. Umweltbericht Ziff. 3.3). vgl. auch Ziff. 6.3 letzter Absatz.

8.0 Wasserwirtschaft

8.1 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete

Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

8.2 Überschwemmungsgebiete/ Oberirdische Gewässer

In dem Geltungsbereich befinden sich keine oberirdischen Gewässer und keine rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiete oder Abflussgebiete. Da sich das Plangebiet in deutlicher Entfernung und topographisch höher als die weiter nördlich verlaufende Lahn befindet, sind keine Überschwemmungen zu befürchten bzw. können gänzlich ausgeschlossen werden.

8.3 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAltBodSchG). Altstandorte sind Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Flächen auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind.

Nach entsprechender Recherche des Fachdienstes des Regierungspräsidium im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) befinden sich im Planungsraum keine entsprechenden Flächen.

Der Gemeinde liegen keine weiteren Anhaltspunkte für ein vorhandenes Vorkommen von Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen vor.

8.4 Sonstiges

Im Plangebiet sind alte Meliorationsdrainagen bekannt, die im Rahmen der Flurbereinigung Villmar (1956 – 1961) angelegt wurden.

Im Rahmen der vorsorgenden Bodenschutzplanung wurde ein Fachbüro beauftragt einen Fachbeitrag für das Schutzgut Boden zu erstellen. Dieser Fachbeitrag wird Bestandteil der Planunterlagen und als Anhang dem Umweltbericht zur Planung beigefügt.

Die dort unter Ziff. 3.5.2 getroffenen Aussagen sind während der Bauphase zu berücksichtigen.

9.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Vereine etc.) sind in Villmar und den Gemeindeteilen ausreichend vorhanden.

Die Kapazität der Kindergärten und des bereits mit Bestandsschutz versehenen Waldspielplatzes wird nach Belegung des Baugebietes einer Überprüfung und evtl. Anpassung unterzogen. Es ist darüber hinaus vorgesehen, bei entstehendem Mehr-Bedarf das bestehende Gebäude des Kindergartens in der Ferdinand-Dirichs-Straße durch Anbau entsprechender Module zu erweitern und so noch 2 – 3 Gruppen zu etablieren. Der Anbau ist problemlos möglich.

10.0 Archäologie und paläontologische Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden, so sind diese nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in 65203 Wiesbaden - Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gemäß den Vorgaben des HDSchG zu sichern.

11.0 Flurbereinigung /Bodenordnung

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von Flurbereinigungsverfahren betroffen.

Die Gemeinde ist bzw. wird Eigentümer der überplanten Flächen. Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht erforderlich.

12.0 Bergbau

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt nach Recherche des Bergamtes im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eins angezeigt, eins erloschen), in denen Bergbau betrieben und bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Nach den dort vorhandenen Unterlagen wurde der Bergbau außerhalb des Geltungsbereiches betrieben. Die örtliche Lage der bergbaulichen Untersuchungsarbeiten ist nicht bekannt.

13.0 Belange der Gleichstellung

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie ein „Mischgebiet“ ausgewiesen, dass allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen.

14.0 Kampfmittel

Es liegen der Gemeinde keine Verdachtsmomente auf das Vorkommen von Kampfmitteln vor. Sollte sich bei Bautätigkeiten ein Verdacht auf ein entsprechendes Vorkommen ergeben, so ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

15.0 Textliche Festsetzungen

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO

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

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO	
	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z		
WA 1 + 2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	ao (abweichend offene Bauweise, Gebäude bis max. 30 m Länge sind zulässig)	<p>Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie nicht störende Handwerksbetriebe.</p> <p>Ausgeschlossen sind: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 tlw. BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.</p> <p>Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Bauschlossereien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzerereien.</p>
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	0,6	1,2	II	o (offene Bauweise, Gebäude bis max. 50 m Länge zulässig)	Zulässig gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind: 1. Wohngebäude 2. Geschäfts- und Bürogebäude 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

					<p>4. sonstige Gewerbebetriebe 5. Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</p> <p>Ausgeschlossen werden die nachfolgenden Nutzungen nach § 6 Absatz 2 BauNVO: 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen 8. Vergnügungsstätten</p> <p>Die nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen. Ausdrücklich ausgeschlossen ist auch eine Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 hier die Nutzung für kirchliche Zwecke</p>
<p>GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO</p>	0,8	1,6	II	<p>a (abweichende Bauweise: Gebäude über 50 m Länge zulässig)</p>	<p>Die Errichtung von Verkaufsflächen im GE-Gebiet ist nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Industrie-, Gewerbe- sowie Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.</p>

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 FH max. = 10,5 m

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

Unterer Höhenbezugspunkt:

Höhenbezugspunkt für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die oberste substanzielle Kante einer baulichen Anlage, nicht jedoch auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen 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 Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser bis zu einer Gesamtlänge von max. 30 m zulässig.

MI:

Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Betriebsgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.

Ein Einzelhaus (E) i.S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbststehendes, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang.
Zwei Einliegerwohnungen je Gebäude sind zulässig.

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

Ein Mehrfamilienhaus (M) i. S. der Festsetzung beinhaltet mehrere voneinander getrennte Wohnungen.

Ein Kettenhaus (K) oder Reihenhaus (R) i. S. der Festsetzung ist ein Einfamilienwohnhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern und, im Falle von Kettenhäusern dazwischen liegenden Garagen oder sonstigen Nebenanlagen, eine geschlossene Reihung bildet. Die Häuser/Nebenanlagen können leicht versetzt zueinander oder in exakter Reihe angelegt sein.
Eine Einliegerwohnung je Einheit ist zulässig.

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

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze sowie Gartenterrassen und sonstige Garteneinrichtungen wie Gartenhütten, Trockenmauern etc. sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Verfahrensfreie Gebäude oder untergeordnete bauliche Anlagen bis zu 30 m³ umbauten Raums für die Gartengestaltung, -nutzung wie Gartenhäuser und Gewächshäuser sind jedoch nur im rückwärtigen Grundstücksbereich (von der Erschließungsstraße aus gesehen) zulässig.

Garagen und Carports sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig. Analog der gültigen Stellplatzsatzung ist zur Erschließungsstraße hin, ausdrücklich ein Mindestabstand von 5 m, von der Grundstücksgrenze aus gemessen, vorzusehen.

Gefangene Stellplätze sind, mit Ausnahme von Mitarbeiterstellplätzen im Mischgebiet, ausdrücklich unzulässig.

Aus Gründen der bautechnischen Realisierbarkeit und Instandhaltung der Straßenkörper haben private Stellplätze einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Die Herstellung von Rückenstützen von Tiefborden zur verkehrstechnischen Erschließung ist auf den privaten Flächen zu dulden.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze sind im Sinne der Eingriffsminimierung durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil, Abflussbeiwert größer 0,5). Ausnahmsweise kann davon abgewichen werden, wenn betriebliche Abläufe oder die Grundwassersicherung dies erfordern.

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen dürfen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern, wenn wasserrechtliche Belange dem 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 befestigten oder überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, 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 Grundstücks in Anspruch nehmen und sind darüber hinaus auf die zulässige GRZ anzurechnen.

6.2 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

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

a) Die Fläche ist von Versiegelungen freizuhalten.

b) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern lt. Darstellung ist eine 3-reihige zusammenhängende Gehölzpflanzung in Form einer Schnithecke oder freiwachsenden Hecke unter Verwendung standortgerechter Arten (Heckensträucher und Laubgehölze 2. und 3. Ordnung) anzulegen. Dabei ist je lfd. 20 m Heckenstruktur mindestens 1 großkroniger Laubbaum (1. Ordnung) in die Hecke einzubringen, der die Schnithecke bzw. freiwachsende 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 nachzupflanzen.

6.2.2 Es ist eine Baumreihe zum Anpflanzen mit der vorläufigen Funktion der Eingrünung festgesetzt. Die dargestellten Pflanzstandorte sind exemplarisch. Die Pflanzungen müssen jedoch entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erfolgen, dürfen dort jedoch variieren und von der Plandarstellung abweichen. Je Grundstück sind 2 Hochstämme anzupflanzen und durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und bei Abgang im darauffolgenden Jahr entsprechend zu ersetzen.

6.2.3 Auf mindestens 20 % der gesamten Grundstücksfreifläche jeder Parzelle sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m²

- Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungen aus Ziff. 6.2.2 sind auf diesen Prozentsatz anzurechnen.
- 6.2.4 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.
- 6.2.5 Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung des § 39 BNatSchG und § 44 BNatSchG durchzuführen.
- 6.3 Solarenergieanlagen
Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.
- 6.4 Artenschutz
Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen mit Flurabstand von mind. 15 cm hergestellt werden.
Je entstehendem neuen Gebäude sind mind. je 2 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna am Gebäude oder in der Freifläche anzubringen.
Für Glasflächen und Fenster sind im Sinne der Eingriffsminimierung Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag, hier entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent einzusetzen.
- 6.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Der Boden ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in getrennten Mieten zu lagern und zu schützen (vgl. Lit E Nr. 4). Im Baufeld nicht mehr benötigter Mutterboden ist bei Eignung zur Bodenverbesserung im Bereich anderer geeigneter Ackerflächen wieder aufzubringen. Die Maßnahme hat in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft zu erfolgen. Eine bodenkundliche Baubegleitung unter Berücksichtigung des vorliegenden Fachbeitrages Schutzgut Boden ist vorgesehen und bezüglich des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten und für die weitere Erschließungs- und Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.
- 6.6 Vorgesehene Arten zur Baumpflanzung: Qualität 2xv, 150 cm:
- | | |
|-----------------------|---------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Edelkastanie | Castanea sativa |
| Elsbeere | Sorbus torminalis |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Gewöhnliche Mehlbeere | Sorbus aria |
| Sandbirke | Betula pendula Roth |
| Speierling | Sorbus domestica |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Traubeneiche | Quercus petraea |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Kugel-Kirsche | Prunus fruticosus |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 7.1 Hinsichtlich Art und Typ der Lichtquelle (Farbe und Wellenlänge), Helligkeit (Beleuchtungsstärke) und Bauart sind insektenfreundliche nach unten gerichtete Lichtquellen zu wählen. Hohe Blauanteile sind zu vermeiden, UV-adsorbierende Leuchten Abdeckungen sind einzusetzen, Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind

unzulässig, Skybeamer o.ä. ist ausgeschlossen. Die Beleuchtungsstärke ist auf das notwendige Maß zu reduzieren.

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

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer

- Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel- und Walmdächer, sowie hieraus abgeleitete Dachformen. Tonnendächer sind ausdrücklich unzulässig.
- Die zulässige Dachneigung beträgt 0 – 45 Grad
- Dachdeckungsmaterialien sind in der Farbe anthrazit, schiefergrau, schwarz, schieferschwarz, braun, und dunkelrot zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausbauten.
- Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig.
- Für die Dacheindeckung sind Materialien wie Blei, Kupfer oder Zink unzulässig.
- Staffelgeschosse sind nur bei eingeschossiger Bauweise allgemein zulässig.
- Bei zweivollgeschossiger Bauweise sind Staffelgeschosse ausnahmsweise zulässig, wenn:
 - die der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten vorderen und dazu entsprechend rückwärtigen Außenwände mindestens 1,5 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen
 - die Dachneigung max. 15 Prozent beträgt
 - die Außenwandhöhe des Staffelgeschosses max. 2,80 m beträgt und
 - die allgemeinen Voraussetzungen gem. § 15 BauNVO erfüllt sind.

1.2 Fassaden

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder versiegelte Verglasungen.
- Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.
- Glashausbauten/Wintergärten sind ausschließlich aus reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent herzustellen.

2. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Ihre max. Größe wird im ausgewiesenen Mischgebiet auf 1 m² begrenzt.
- Ihre max. Größe wird im ausgewiesenen Wohngebiet auf 0,3 m² begrenzt.
- Werbegestaltungen auf Fassaden sind von der, wie vor, festgesetzten Flächenbegrenzung ausgenommen.
- Dynamische Werbeanlagen sowie Leuchtwerbung sind generell ausgeschlossen.

3. Einfriedungen

- Die maximale Höhe der Einfriedungen und Sichtschutzanpflanzungen auf der, der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Seite, wird auf 1,50 m Höhe beschränkt.
- Die verbleibenden, der Erschließungsstraßen abgewandten Grundstücksseiten dürfen bis zu 2 m Höhe eingefriedet werden. Dabei sind hier etwaige

Lebendeinfriedungen als Schnitthecken auszuführen und ebenfalls entsprechend der Festsetzung durch Pflege- und Schnittmaßnahmen auf 2 m Höhe zu begrenzen.

C Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung 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 wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
2. Es werden private Regenwasserspeicher verbindlich festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
3. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist zulässig. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mind. pro 1,0 m² projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen mindestens jedoch 5,0 m³ betragen. Bei nachweislicher Ausführung der Hauptdächer (Wohnhaus) der baulichen Anlagen zu mind. 90 % als extensiv begrüntes Dach wird die Herstellung von privaten Regenwasserspeichern optional.
4. Das anfallende Regenwasser auf Privatfreiflächen und öffentlichen Flächen im Neubaugebiet, ist dem bestehenden offenen Regenrückhaltebecken zuzuleiten, um die Belastungsspitzen für Kanal und Vorfluter zu reduzieren.
5. Es ist eine Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnis vom 11. Juni 2010, Az.: 79f 22-15.0016B 16.2 vorzunehmen. Ein entsprechender Änderungsantrag ist rechtzeitig beim Fachdienst Wasser, Boden und -Immissionsschutz des Landkreises Limburg- Weilburg zu stellen.
6. Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

D Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a 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. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

(1) Teilfläche 2: CEF Maßnahme, Artenschutz auf Acker

Für die Vogel-Arten der Ackerlandschaft Rebhuhn und Feldlerche ist zugeordnet:
Flur 6, Flurstück 188 auf einer Fläche von 2.495 m²

- Anlage von dauerhaften Blühstreifen auf Ackerfläche mit jährlicher Teilbearbeitung im zeitigen Frühjahr vor der Brut- und Setzzeit und Verbleib der krautigen Vegetation über die Wintermonate als Rückzugsrefugium.

Bei Baubeginn zur Brutzeit (1. April – 31. August) ist der gesamte landwirtschaftlich genutzte Eingriffsbereich (Teilgeltungsbereich 1) ab der letzten März-Woche bis Ende August in 2-wöchigem Abstand regelmäßig umzubereiten oder zu mulchen.

Zugeordnet werden 27.445 Biotopwertpunkte.

Maßnahmen:

- Oberflächliche Bodenbearbeitung (grubbern) vor der Aussaat.
- Initialsaat „Göttinger Mischung“ durch flaches drillen im April, lückig, bis spätestens 15.04.
- Bei Aussaat durch Aufrieseln ist ein optimaler Bodenschluss durch Anwalzen zu gewährleisten.
- Die Ersteinsaat bleibt im ersten Winter vollflächig stehen.
- Im 2. Bewirtschaftungsjahr beginnt die zweigeteilte Bearbeitung.
- Im Frühjahr wird der Streifen hälftig nach Mahd neu eingesät (10 m breiter Streifen). Das Mahdgut verbleibt auf der Fläche und wird durch Grubbern oberflächlich in den Boden eingearbeitet. Die 2. Hälfte bleibt zweijährig stehen.
- Im 3. Bearbeitungsjahr erfolgt ein Wechsel der zu bearbeitenden Fläche.
- Der Wechsel der Bearbeitungsfläche wie vor beschrieben wird in den Folgejahren und dauerhaft so fortgeführt.

(2) Inanspruchnahme von Ökokonten der Gemeinde Villmar:

- a) Ökokontogutschrift für die Entnahme von Fichten in der Gemeindewaldabteilung 309, Gemarkung Falkenbach, Flur 1 Nr. 146 und Flur 3 Nr. 119 vom 08.06.2018.
AZ 30.73 – 130901.
Zugeordnet werden 70.502 Biotopwertpunkte.
- b) Ökokontogutschrift für Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeindewaldabteilung 27 A1 Gemarkung Villmar Flur 15 Nr. 6 vom 19.11.2020.
Zugeordnet werden 140.000 Biotopwertpunkte.
- c) Ökokontogutschrift für Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeindewaldabteilung 15 A2 Gemarkung Villmar Flur 11 Nr. 5/1 vom 19.11.2020.
Zugeordnet werden 146.250 Biotopwertpunkte.
- d) Ökokontogutschrift für Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeindewaldabteilung 107 A1 Gemarkung Aumenau Flur 20 Nr. 3/1 vom 19.11.2020.
AZ 30.73 – 20201041.
Zugeordnet werden 74.928 Biotopwertpunkte

E Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

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, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter 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. 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 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).

3. 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. 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.

Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden.

Wo möglich und erforderlich sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung während der Bauphase zu ergreifen. Hierzu ist der Fachbeitrag Schutzgut Boden zu beachten.

- Verdichtung:

Es sind keine vernässten oder stark humose Böden betroffen, die hier besonders empfindlich sind.

Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen). Flächenhafte und unregelmäßige Fahrten sollten vermieden werden.

Im Zuge der Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten. Die Planung soll sich auf das absolut erforderliche Maß zur Zielverwirklichung beschränken, wobei für Stellplätze und Zufahrten ausschließlich teilversiegelnde

Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind, sofern keine gesetzlichen Vorgaben dem entgegen stehen.

Bauzeitenplanung: Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.

- Vermischung verschiedener Bodenschichten:

Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist festgesetzt.

Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wiedereinzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten. 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.

Für die Weiterverwendung von anfallendem 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 in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014).

Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.

- Verwendung externer Bodenmaterialien minderer Qualität:
Im Rahmen einer Baubegleitung und Beratung zu überwachen.

- Einträge von Schadstoffen:

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine Beeinträchtigungen durch Baustellenbetrieb (Verdichtung, stoffliche Aspekte) entstehen insbesondere, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe oder Löschwasseranfall bei Brandfällen, in den Untergrund gelangen. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen und gegen Kraftstoff- und Ölverlust zu sichern.

Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden.

Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern.

Der Einsatz von Pestiziden sollte im Sinne des Grund- und Trinkwasserschutzes auf privaten und öffentlichen Flächen unterbleiben.

Von Baumaßnahmen anfallendes Abwasser ist schadlos zu beseitigen. Eine Versickerung desselben ist unzulässig.

- Erosion:

Während der Bauphase sind Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Bodenabschwemmung zu treffen. Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden

landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.

• **Baubegleitung:**

Im Rahmen der Bauausführung sollte ein Baustelleneinrichtungsplan unter Berücksichtigung der wie vor genannten Ausführungen folgende bodenschützende Komponenten enthalten:

- Bauzeitenplanung hinsichtlich Witterung und Jahreszeiten.
- Baubedarfsflächeneinteilung für Baustraßen, Baucontainer, Lagerflächen für Baumaterial und Bodenmieten.
- Ggf. Eruierung von Tabuflächen wie spätere Garten oder Grünflächen und Sicherung dieser durch Bauzäune.
- Herstellung von Baustraßen etc. durch unbedenkliche Materialien und vollständiger Rückbau temporärer Baustraßen und Bodenlockerung nach Bauabschluss.
- Sicherungsmaßnahmen gegen Wassergefährdende Stoffe.
- Die Pflichten der Vorsorge sind zu wahren. Dies betrifft insbesondere auch die Baueinrichtungsflächen und Zuwege, die grundsätzlich nicht auf empfindlichen Standorten eingerichtet werden sollten.

Nachfolgend genannte Infoblätter des Hess Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende; Boden - damit ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer; (jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>)

5. Energieeinsparung / Lufthygiene

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

6. Zisternen

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

7. Entwässerung

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

8. Erdwärme

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

9. Altlasten

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

10. Artenschutz

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Erforderliche Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

Folgende Maßnahmen sollen im Einzelfall geprüft werden: (Zitat SCHMID et al. 2012)

Verzicht auf großflächige Glasscheiben/-fassaden. Durch bspw. Nutzung von: - Glasbausteinen, - Gitterfenstern, - transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen, - Siebdrucke, - sichtbare Klebefolien, - vorgelagerte Unterbrechungen wie Brise soleil, Rankgitterbegrünungen etc. - Auf UV-Absorption basierende Methoden können nach aktuellem Stand nicht mehr empfohlen werden. Greifvogelsilhouetten haben keine abschreckende Wirkung.

11. Inhalte rechtskräftiger Bebauungspläne

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet östlich des Brotweges II“ mit 1. und 2. Änderung werden für die betroffenen Flurstücke 215/40 tlw. (bisheriger Wendehammer Unicastraße, obsolet), 215/41 (Wegeparzelle obsolet) 215/42 tlw. und 215/44 tlw. (bisher ÖG, Ortsrandeingrünung, obsolet) Flur 6, Gemarkung Villmar mit Rechtskraft der vorliegenden Planung obsolet.

12. Rückbau vorläufiger Baustraße

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

16.0 Flächenbilanzen

16.1 Bilanz Bauflächen Bestand und Planung

Planung: ca. Angaben

Gesamtfläche	= 53.575 m²	
Baufläche WA 1 und 2	= 25.070 m²	
bebaubar gem. GRZ 0.4	=	10.028 m ²
Freifläche	=	15.042 m ²
davon Nebenanlagen etc. max. 5.014 m ²		
davon Freifläche min. 10.028 m ²		
Baufläche MI	= 15.735 m²	
bebaubar gem. GRZ 0.6	=	9.441 m ²
Freifläche	=	6.294 m ²
davon Zufahrten und Stellplätze etc. max. 3.151 m ²		
davon Freifläche min. 3.151 m ²		
Baufläche GE	= 1.745 m²	
bebaubar gem. GRZ 0.8	=	1.396 m ²
Freifläche	=	.349 m ²
Verkehrsfläche	= 9.400 m²	
Verkehrsfläche Bestand	=	2.420 m ²
Verkehrsfläche Erschließung	=	6.495 m ²
Verkehrsfläche Baustraße	=	.485 m ²
Öffentliche Grünfläche	= 1.605 m²	
Versorgungsfläche	= 20 m²	

Bestand: ca. Angaben

Gesamtfläche	= 53.575 m²	
Ackerfläche	=	49.305 m ²
Rechtskräftig anzuhaltendes Gehölz	=	1.490 m ²
Verkehrsfläche Bestand	=	2.780 m ²

16.2 Bilanz Eingriff nach Kompensationsverordnung vom 26. 10. 2018 (GVBI Hessen Nr. 24 vom 09.11.2018, S 652).

				10.530	Zufahrten MI max	3.151	6	18.906
				11.223	Freifläche MI min	3.151	20	63.020
				10.510	Baufläche GE	1.396	3	4.188
				11.223	Freifläche GE	349	20	6.980
				10.510	Asphalt	9.400	3	28.200
				2.400	Öff. Grünfläche	1.605	27	43.335
Summe		53.575	837.450			53.575		453.716
Differenz								-383.734

16.3 Bilanz Ausgleich CEF nach Kompensationsverordnung vom 26. 10. 2018 (GVBI Hessen Nr. 24 vom 09.11.2018, S 652)

Bestand						Planung					
Typ	Nutzung	m ²	Lebensraum typ / Biotop	BP/ m ²	Summe BW	Typ	Nutzung	m ²	Lebensraum yp / Biotop	BP/ m ²	Summe BW
11.191	Acker int	2.495		16	39.920	11.194	Blühfläche CEF	2.495		27	67.365
					0						
Summe		2.495			39.920			2.495			67.365
Differenz											27.445

16.4 Schutzgutübergreifende Kompensation laut Fachbeitrag Boden

Laut des Fachbeitrages zum Schutzgut Boden (Anlage 5 zum Umweltbericht) ist im vorliegenden Fall eine schutzgutbezogene Kompensation vorzusehen. Es wurde zu diesem Zweck ein ausgleichendes **Defizit von 75.391 Biotopwertpunkten** ermittelt.

16.5 Ermittlung der Gesamt Biotopwertpunktzahl zur Kompensation

Eingriffsdefizit	383.734 BWP
Schutzgutbezogenes Defizit	<u>75.391 BWP</u>
Summe	459.125 BWP
Abzüglich CEF Maßnahmen	<u>27.445 BWP</u>
Summe	431.680 BWP

Es ergibt sich ein Eingriffsdefizit von: 431.680 Biotopwertpunkten

17.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gem. § 1 a 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. 25 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:

(1) Teilfläche 2: CEF Maßnahmen: Biotopwert 27.445 Punkte

Für die Vogel-Arten der Ackerlandschaft Rebhuhn und Feldlerche ist zugeordnet:
Flur 6, Flurstück 188 auf einer Fläche von 2.495 m²

- Anlage von dauerhaften Blühstreifen auf Ackerfläche mit jährlicher Neueinsaat bzw. Übersaat im zeitigen Frühjahr vor der Brut- und Setzzeit und Verbleib der krautigen Vegetation über die Wintermonate als Rückzugsrefugium.

Maßnahmen:

- Oberflächliche Bodenbearbeitung (grubbern) vor der Aussaat
- Initialsaat durch flaches drillen im April, lückig, bis spätestens 15.04.
- Bei Aussaat durch Aufrieseln ist ein optimaler Bodenschluss durch Anwalzen zu gewährleisten.
- Die Ersteinsaat bleibt im ersten Winter vollflächig stehen.
- Im 2. Bewirtschaftungsjahr beginnt die zweigeteilte Bearbeitung
- Im Frühjahr wird der Streifen hälftig nach Mahd neu eingesät (10 m breiter Streifen). Das Mahdgut verbleibt auf der Fläche und wird durch Grubbern oberflächlich in den Boden eingearbeitet. Die 2. Hälfte bleibt zweijährig stehen.
- Im 3. Bearbeitungsjahr erfolgt ein Wechsel der zu bearbeitenden Fläche.

Für die Bestandsrückgänge von Rebhuhn und Feldlerche ist nach neueren Untersuchungen in erster Linie ein Nahrungsmangel verantwortlich, zum einen durch Pesticideinsätze und durch ausgeräumte Strukturen.

Zum anderen ist der Mangel an, zur Nahrungssuche optimal geeigneten Bereichen (belaufbare, lückige Vegetationsstrukturen), entscheidend.

Die Artenhilfsmaßnahmen sind daher auf die Herstellung solcher Strukturen zu konzentrieren. Es wird empfohlen im Zuge weiterer, ggf. noch kommender Bauleitplanningen weitere Flächen im Bereich zu erwerben und entsprechend als Kompensationsmaßnahmen auszustatten und herzurichten.

Die Maßnahme dient der Verbesserung des Nahrungsangebotes durch Ausstattung mit blühenden Wildkräutern unter entsprechender Bewirtschaftung und durch die entstehenden krautigen Altgras-/Krautstrukturen als Deckungs- und Überwinterungshabitat für Rebhuhn und Feldlerche.

Der Flächenzuschnitt streifenartig mit mindestens 20 m Breite entspricht vollumfänglich dem ARTENHILFSKONZEPT REBHUHN (PERDIX PERDIX) IN HESSEN, 2017 STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE HESSEN, LAUX, D.; HEROLD, M.; BERNSHAUSEN, F; HORMANN, M.

Hier wird ein Flächenbedarf von nicht weniger als 10 m Breite und optimal 20 m Breite mit mindestens 20 m Länge angegeben.

Die Fläche für die CEF Maßnahme weist eine Länge von ca. 120 m und eine Breite von ca. 22 m auf.

Es ist ein ausreichender Abstand zu Waldrändern vorhanden, da diese von Rebhühnern und anderen Bodenbrütern aufgrund der hohen Prädatoren Dichte, gemieden werden. Der Landschaftsausschnitt entspricht in seiner Ausprägung und seinem Mosaik demjenigen der für die Planung in Anspruch genommen wird.

Die Nähe zum Friedhof mit seiner Ungestörtheit und vielfältigen Strukturen wirkt sich positiv auf die Maßnahme aus.

Zur Ansaat sollen per se Regio Mischungen verwendet werden.

Da im vorliegenden Fall neben der Feldlerche auch das Rebhuhn begünstigt werden soll, wird jedoch die von GOTTSCHALK & BEEKE, 2014, LEITFADEN FÜR EIN REBHUHN SCHUTZPROJEKT erprobte und bewährte Göttinger Mischung Anwendung finden Vgl. Anhang III. Diese ist in ihrer Zusammensetzung so gewählt, dass sich eine Vegetationsstruktur einstellt, die die Aufzucht von Küken begünstigt. Da die Ansaat auf keinen Fall zu dicht und zu schattig werden darf und nach Regenereignissen schnell abtrocknen soll, ist der Anteil sehr starkwüchsiger Kräuter gering zu halten. Die hier entwickelte Mischung enthält zudem keine Gräser und keinen Rot- oder Weißklee, wodurch eine zu ausgeprägte Bodendeckung verhindert wird. Die Vegetation bleibt somit lückig und auch frei Bodenstellen werden erhalten. Die Mischung erwies sich auch für Rehe und Hasen ausgesprochen attraktiv.

Bei Änderung der Mischung dürfen auf keinen Fall die wüchsigsten Arten wie Rettiche, Senf und Phacelia erhöht werden.

Unproblematisch hinsichtlich erhöhten Anteilen (nicht unbegrenzt) sind Lein, Sonnenblume, Buchweizen, Erbse, Fenchel und Schwarzkümmel.

Ein Strecken des Saatgutes durch Füllstoff (meist Sojaschrot) wird nicht empfohlen

Bei Baubeginn zur Brutzeit (1. April – 31. August) ist der gesamte landwirtschaftlich genutzte Eingriffsbereich ab der letzten März-Woche bis Ende August in 2-wöchigem Abstand regelmäßig umzubrechen oder zu mulchen, um zu vermeiden, dass sich Brut-Bedingungen einstellen.

(2) Inanspruchnahme von bestehenden Ökokonten der Gemeinde Villmar:

356.289 Biotopwertpunkte sind auszugleichen.

- a) Ökokontogutschrift für die Entnahme von Fichten in der Gemeindewaldabteilung 309, Gemarkung Falkenbach, Flur 1 Nr. 146 und Flur 3 Nr. 119 vom 08.06.2018 AZ 30.73 – 130901.

Zugeordnet werden 70.502 Biotopwertpunkte

Das Ökokonto ist somit nach erfolgter Zuordnung ausgeschöpft.

- b) Ökokontogutschrift für Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeindewaldabteilung 27 A1 Gemarkung Villmar Flur 15 Nr. 6 vom 19.11.2020. AZ 30.73. – 20201040.

Zugeordnet werden 140.000 Biotopwertpunkte

Das Ökokonto ist somit nach erfolgter Zuordnung ausgeschöpft.

- c) Ökokontogutschrift für Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeindewaldabteilung 15 A2 Gemarkung Villmar Flur 11 Nr. 5/1 vom 19.11.2020.
AZ 30.73 – 20201039.

Zugeordnet werden 146.250 Biotopwertpunkte

Das Ökokonto ist somit nach erfolgter Zuordnung ausgeschöpft.

- d) Ökokontogutschrift für Nutzungsverzicht im Wald in der Gemeindewaldabteilung 107 A1 Gemarkung Aumenau Flur 20 Nr. 3/1 vom 19.11.2020.
AZ 30.73 – 20201041.

Zugeordnet werden 74.928 Biotopwertpunkte

- (3) Die Gemeinde setzt die zuständige Untere Naturschutzbehörde von der Rechtskraft der Bauleitplanung in Kenntnis und veranlasst die Ausbuchung aus den o.g. Ökokonten.

431.680	Defizit auszugleichen
- 70.502	Ziff. a)
- 140.000	Ziff. b)
- 146.250	Ziff. c)
<u>- 74.928</u>	Ziff. d)
0	

aufgestellt:

Weinbach, im August 2021

SLE Schönherr
Fichtenhof
35796 Weinbach

Heike Mendel
(Dipl.-Ing.)

Anhang: I Lärmschutzgutachten
Anhang: II Giftpflanzen
Anhang III Göttinger Mischung

Anhang I: Lärmschutzgutachten

Anhang II: giftige Gehölze und Pflanzen

von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten usw. abgesehen werden sollte:

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

Bodendecker

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Vinca minor	Kleines Immergrün

Schlingpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt

Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Lonicera heckrottii	Feuer-Geißblatt
Lonicera tellmanniana	Gold-Geißblatt
Lonicera caprifolium	Jelänger-jelieber

Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Laburnum anagyroides	Goldregen

Anhang III: Göttinger Mischung

5.5.2 Herrichtung und Bewirtschaftung von Blühstreifen

5.5.2.1 Saatgutmischung

Zur Initialsaat und weiteren Einsaaten einer Saatgutmischung in anderen Projekten und vor verschiedenen Hintergründen werden häufig regionaltypische Wildpflanzen, zertifizierter Herkunft (z.B. VWW-REGIOSAATEN oder REGIOZERT) verwendet. Unter Berücksichtigung der langjährigen Erfahrung aus dem Rebhuhnschutzprojekt in Niedersachsen, soll im vorliegenden Fall die von GOTTSCHALK & BEEKE erprobte und bewährte „Göttinger Mischung“ Anwendung finden. Wobei die aus nachfolgender Tabelle ersichtliche Zusammensetzung als Grundmischung zu verstehen ist, die ja nach Standort, in Abhängigkeit der Bodengüte, angepasst werden kann.

Tabelle 4: „Göttinger Mischung“ (Stand 2015): Pflanzenarten und deren Anteile an der Saatgutmischung.

Gewichts %	Arten	Botanischer Name	Leguminose	Mehrfährig
17	Lein	<i>Linum usitatissimum</i>		
15	Sonnenblume	<i>Helianthus annuus</i>		
14	Buchweizen	<i>Fagopyrum esculentum</i>		
8	Waldstaudenroggen	<i>Secale multicaule</i>		X
7	Luzerne	<i>Medicago sativa</i>	L	X
7	Phacelia	<i>Phacelia tanacetifolia</i>		
7	Ölrettich	<i>Raphanus sativus</i>		
5	Kultur-Malve	<i>Malva sylvestris ssp. mauritiana</i>		X
5	Borretsch	<i>Borago officinalis</i>		
5	Hafer	<i>Avena sativa</i>		
5	Schmalblättrige Lupine	<i>Lupinus angustifolius</i>	L	
2	Gelber Steinklee	<i>Melilotus officinalis</i>	L	X
1	Gelbsenf	<i>Sinapis alba</i>		
1	Bockshornklee	<i>Trigonella foenum-graecum</i>	L	
0,5	Markstammkohl	<i>Brassica oleracea</i>		X
0,5	Rübsen	<i>Brassica rapa</i>		
100				

Die „Göttinger Mischung“ ist in ihrer Zusammensetzung so gewählt, dass sich eine Vegetationsstruktur einstellt, die die Aufzucht der Küken begünstigt. Da die Ansaat auf keinen Fall zu dicht und zu schattig werden darf und nach einem Regen schnell abtrocknen soll, ist der Anteil sehr starkwüchsiger Kräuter gering gehalten. Die von den Göttinger Ornithologen entwickelte Mischung enthält zudem keine Gräser und keinen Rot- und Weißklee, wodurch eine zu ausgeprägte Bodenbedeckung verhindert wird. Die Vegetation bleibt somit lückig und auch freie Bodenstellen werden erhalten. Für Hasen und Rehe etc. wird die Mischung ausgesprochen attraktiv (GOTTSCHALK & BEEKE 2014_a).