

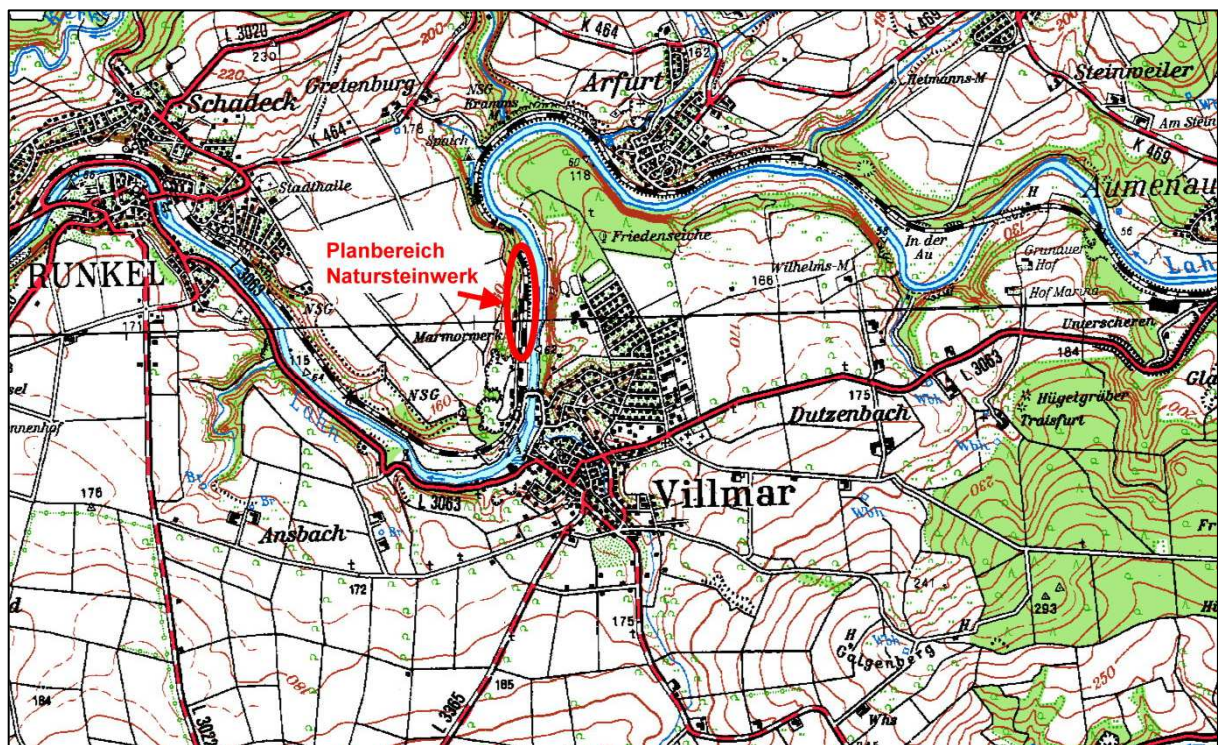
# Verbindliche Bauleitplanung des Marktfleckens Villmar Kreis Limburg - Weilburg



## Begründung zum Bebauungsplan „Natursteinwerk Villmar“

Planungsstand: Entwurf, 20. Juni 2022

Planungsverfahren: §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB



Im Auftrag der Micon Verwaltungs GmbH (Villmar-Weyer):  
Planungsbüro Geisler

Planungsbüro

Geisler

Planungsbüro Geisler  
Dipl.-Ing. F. Geisler  
Goßfeldener Weg 6  
D - 35091 Cölbe

Tel.: 0 64 21 - 87 02 07  
Fax: 0 64 21 - 87 02 08  
Mobil: 01 72 - 6 71 16 91  
www.planungsbüro-geisler.de  
E-mail: planungsbuero-geisler@gmx.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes und Planziele .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensablauf der Aufstellung des Bebauungsplanes „Natursteinwerk Villmar“ .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Räumliche Lage, baulicher Bestand und Abgrenzung der Planungsfläche.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen / Planungsgrundlagen.....</b>	<b>13</b>
4.1	Kommunale Planungsgrundlagen.....	13
4.2	Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	14
<b>5</b>	<b>Planungsinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>15</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	16
5.3	Bauweise, überbaubare Fläche und Gebäude-/Firstausrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	18
5.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	18
5.5	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	18
<b>6</b>	<b>Zu berücksichtigende Planungsbelange .....</b>	<b>19</b>
6.1	Verkehrliche Erschließung (Straße, Schiene) / Ruhender Verkehr .....	19
6.2	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz (Wasserversorgung, Abwasser- beseitigung, Trinkwasserschutz, Brandschutz/Löschwasserversorgung).....	19
6.3	Boden.....	20
6.4	Altablagerungen / Altlasten.....	20
6.5	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten .....	21
6.6	Immissionsschutz.....	21
6.6	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	22
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>22</b>
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	22
7.2	Eingriffsregelung .....	23
7.3	Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise.....	23
7.4	Sonstige umweltschützende Belange und Hinweise.....	24
7.5	Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB) .....	25
<b>8</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift (Bauordnungsrechtliche Vorschriften).....</b>	<b>25</b>
8.1	Dachgestaltung .....	25
8.2	Einfriedungen .....	25
8.3	Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen.....	25
8.4	Grundstücksgestaltung.....	25
<b>9</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>25</b>
9.1	Denkmalpflege .....	25



---

9.2	Altlasten, Bodenkontamination .....	26
9.3	Boden und Baugrund / Schutz des Mutterbodens.....	26
<b>10</b>	<b>Flächenbilanzierung.....</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>27</b>

## Anlage

- Übersichtskarte: Karte 1 - Naturschutzfachliche Belange
- Übersichtskarte: Höhenschnitt
- Gesprächsvermerk 18.02.2019



## 1 Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes und Planziele

Die in Villmar-Weyer ansässige Firma Micon Verwaltungs GmbH hat das Flächenareal des ehemaligen Natursteinwerks (nachfolgend „Plangebiet“ genannt) erworben. Das bislang ausschließlich gewerblich genutzte Quartier soll nach der Betriebsauflösung des Natursteinwerks weiterhin gewerblich nutzbar sein. Für den Bereich des ehemaligen Natursteinwerks existiert kein Bebauungsplan.

Ziel des jetzigen Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens ist die planungsrechtliche Nutzungsgenerierung einer bestehenden Gewerbestruktur, in den räumlichen Grenzen der ehemaligen Nutzungsfläche „Natursteinwerk Villmar“. Weiterhin sollen die im Laufe der aktiven Nutzung des Natursteinwerkbetriebes entstandenen Gebäude (Wohngebäude) im südlichen Bereich des Plangebietes planungsrechtlich mit gefasst werden. Die planungsrechtliche Absicherung dieser Gebäude / Grundstücke soll nach § 1 Abs. 10 BauNVO über den sog. „Erweiterten Bestandsschutz“ erfolgen.

Aus Sicht des Planungsrechts leitet sich allein daraus ein städtebauliches Erfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Neuordnung einer bestehenden und bislang nicht planungsrechtlich abgesicherten Nutzung ab.

Innerhalb der Planungsfläche soll eine Weiterführung gewerbliche Nutzungsform ermöglicht werden, die auch kleingewerblichen Betrieben die Möglichkeit zur Etablierung gibt. Es soll eine Möglichkeit zur Ansiedlung von örtlichen und regionalen Gewerbetreibenden geschaffen werden, die eine Verträglichkeit gegenüber der gewachsenen Nutzungsstruktur des Umfeldes sichert. Hierzu ist eine Nutzungsabstufung innerhalb der gewerblichen Nutzungsvorgabe (Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet) vorgesehen.

Produzierende Gewerbeformen i.S.v. Industriebetrieben sollen aus Gründen der verkehrlichen Erschließung und des Immissionsschutzes zukünftig nicht etabliert werden. Damit sind Nutzergruppen mit überwiegend überregionaler Reichweite, also Betriebe der High-Tech-Produktion, des Großhandels, der Logistik (z.B. Speditionen, Fuhrunternehmen) und des technischen Kundendienstes gemeint. Derartige Betriebe sind üblicherweise an Flächengrößen von bis zu 10 ha und entsprechend sehr gute bis gute Autobahnanbindungen gebunden. Diese Voraussetzungen sind im Bereich des Plangebietes nicht gegeben.

Zur Umnutzung bzw. Generierung des Gewerbequartiers „Natursteinwerk“ bedarf es einer neuen Nutzungsordnung des Gebäudebestands sowie der Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bisherigen Freiräumen.

Zudem sollen Park- und Stellplatzmöglichkeiten geschaffen werden, die einen geordneten ruhenden Verkehr mit entsprechendem Freiraum ermöglichen.



## 2 Verfahrensablauf der Aufstellung des Bebauungsplanes „Natursteinwerk Villmar“

Nachfolgend werden die einzelnen Verfahrensschritte der Aufstellung des Bebauungsplanes „Natursteinwerk Villmar“ tabellarisch dargestellt. Die entsprechenden Bekanntmachungen der Beschlüsse erfolgen ortsüblich im Mitteilungsblatt des Marktfleckens Villmar (Villmarer Bote als amtliches Bekanntmachungsorgan).

Verfahrensschritt nach BauGB	Durchführungsdaten
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	Beschluss vom 07.11.2019 Bekanntmachung am 05.12.2019 Mitteilungsblatt Nr. 49/2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	Vom ..... bis einschl. ...., Bekanntmachung am ..... Mitteilungsblatt Nr. ....
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB	Vom ..... bis einschl. ...., Bekanntmachung am ..... Mitteilungsblatt Nr. ....
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	Beschluss vom .....
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Förmliches Teilnahmeverfahren)	Vom ..... bis einschl. ...., Bekanntmachung am ..... Mitteilungsblatt Nr. ....
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Förmliches Teilnahmeverfahren)	Vom ..... bis einschl. ...., Bekanntmachung am ..... Mitteilungsblatt Nr. ....
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO	Beschluss vom .....
<b>Bekanntmachung / Rechtswirksamkeit:</b> Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.	Bekanntmachung am ..... Mitteilungsblatt Nr. .... In Kraft getreten am .....
<b>Ausfertigungsvermerk:</b> Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung des Marktfleckens Villmar übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	Villmar, den .....  Bürgermeister

### 3 Räumliche Lage, baulicher Bestand und Abgrenzung der Planungsfläche

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Villmar, an der westlichen Lahnseite. Südlich des Plangebietes befindet sich das Lahn-Marmor-Museum, welches im Jahr 2016 an dieser Stelle errichtet wurde. Direkt gegenüber dem Lahn-Marmor-Museum befindet sich der Bahnhof von Villmar. Die Bahnlinie (DB-Strecke 3710) verläuft parallel zur Lahn. Beide befinden sich östlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,95 ha und beinhaltet folgende Flurstücke:

- Flur 5, Flurstücke 141/1, 141/2, 142/1, 142/2, 142/3, 142/4, 146, 147/1, 147/2, 147/3, 148, 149/1, 149/7, 149/3.

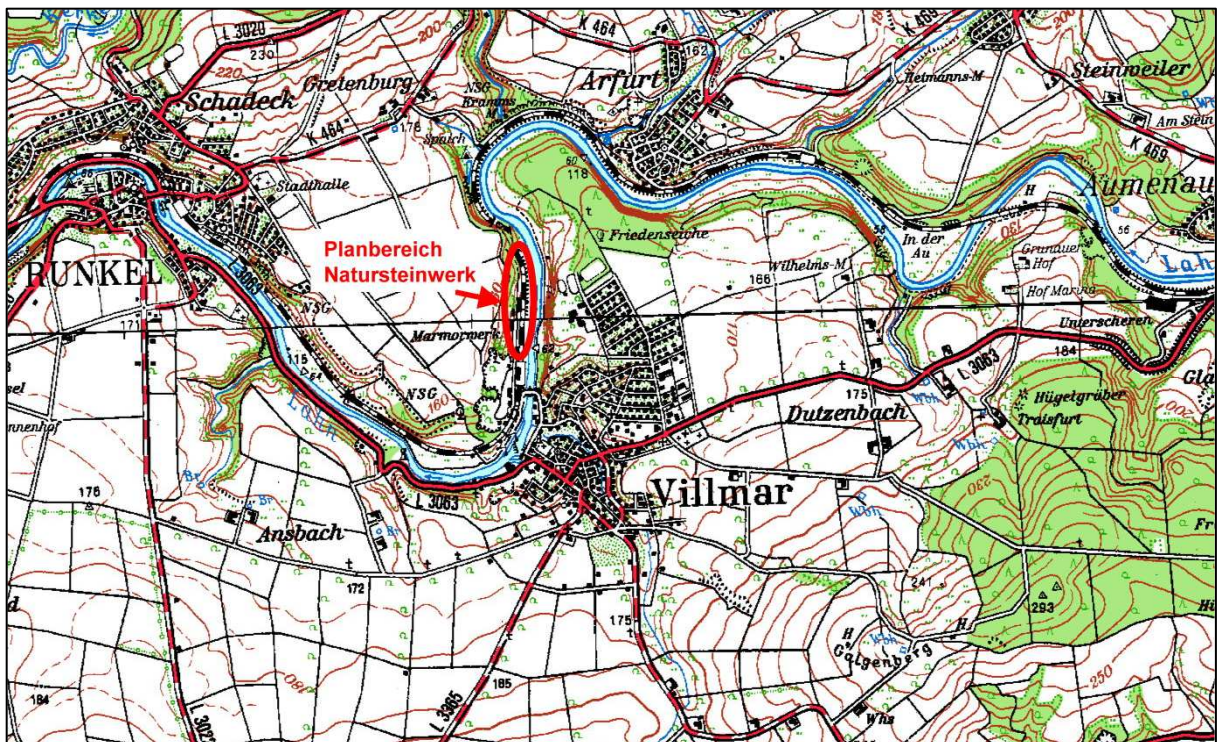


Abb. 1: Lage der Planfläche (Quelle: TK 50 LA für Vermessungs- u. Katasterwesen RLP, ohne Maßstab, genordet)



Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Planbereiches (Quelle: Google-Maps und eigene Darstellungen, ohne Maßstab, genordet)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Gebäude des ehemaligen Betriebes der Natursteinwerke Villmar (vgl. nachfolgende Abb.).

Im Norden befindet sich eine große gewerbliche Halle, in der die Bearbeitung des Marmors stattgefunden hat.

An der südöstlichen Grenze befindet sich eine Maschinen-/Versorgungshalle. Gegenüber dieser Halle steht ein zweigeschossiges Gebäude, welches zum einen die Verwaltungs- und Büroräume des Natursteinwerkes beinhalten und zum anderen der Bearbeitung des Steinmaterials diente. Im Süden schließen sich Gebäude an, welche als Wohngebäude für den Betriebsinhaber sowie Betriebsangehörige genutzt wurden.

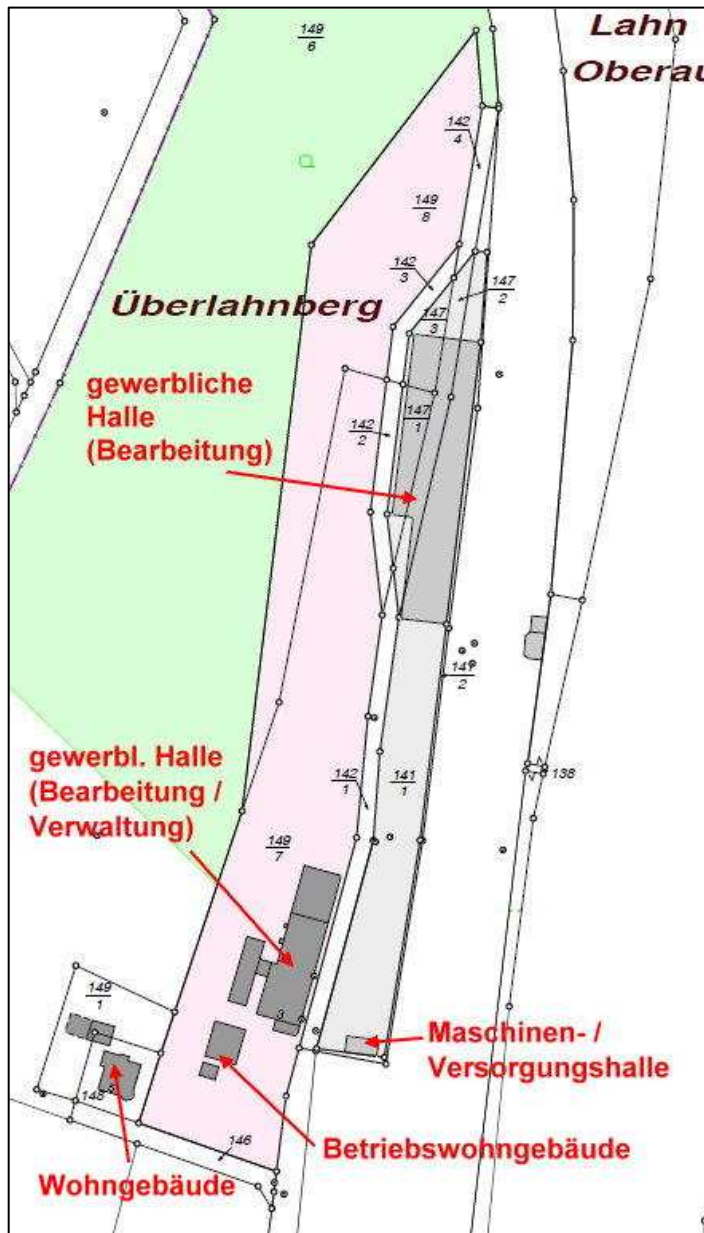


Abb. 3: Gebäudebestand und ehemalige Nutzung i.Z.m. der Nutzung „Natursteinwerk“ (ohne Maßstab, genordet)





Abb. 4: Blick auf den südlichen Gebäudebestand des Betriebswohngebäudes und des ehemaligen Verwaltungstraktes (Quelle: Micon-Verwaltungs GmbH, 25.02.2020)



Abb. 5: Blick auf den südlichen Gebäudebestand des Betriebswohngebäudes (rechte Bildseite) mit Garage und eines weiteren Wohngebäudes (Quelle: Micon-Verwaltungs GmbH, 08.03.2022)



Abb. 6: Blick auf den südlichen Zufahrtsbereich des Quartiers „Natursteinwerk“  
(Quelle: Micon-Verwaltungs GmbH, 25.02.2020)



Abb. 7: Blick auf den südwestlich gelegene, ehemalige Betriebs-/Verwaltungsgebäude an der  
zentralen Erschließungsstraße (Quelle: Micon-Verwaltungs GmbH, 25.02.2020)



Abb. 8: Blick in nördliche Richtung, entlang der internen Erschließungsstraße, auf die noch Vorhandenen Naturstein-Lagerflächen sowie die große Betriebshalle im Norden des Quartiers (Quelle: Micon-Verwaltungs GmbH, 25.02.2020)



Abb. 9: Blick von Nordosten in südwestliche Richtung, über den Bahnkörper auf die nördliche Betriebshalle des Quartiers (Quelle: Micon-Verwaltungs GmbH, 25.02.2020)



Abb. 10: Blick von der Schwerlastkrananlage in südliche Richtung, über die Betriebsanlage (Erschließungsstraße nebst Natursteinlager und ehem. Verwaltungsgebäude). Links im Bild: der Bahnkörper, die Lahn und die Ortslage von Villmar (Quelle: Micon-Verwaltungs GmbH, 25.02.2020)

## 4 Rahmenbedingungen / Planungsgrundlagen

### 4.1 Kommunale Planungsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan des Marktfleckens / Gemeinde Villmar stellt die Planfläche als gewerbliche Baufläche dar. Im Süden der gewerblichen Baufläche markiert ein Planzeichen „Elektrizität“ eine Versorgungsfläche.

Die Planfläche ist planungsrechtlich bislang nicht durch einen Bebauungsplan abgesichert.

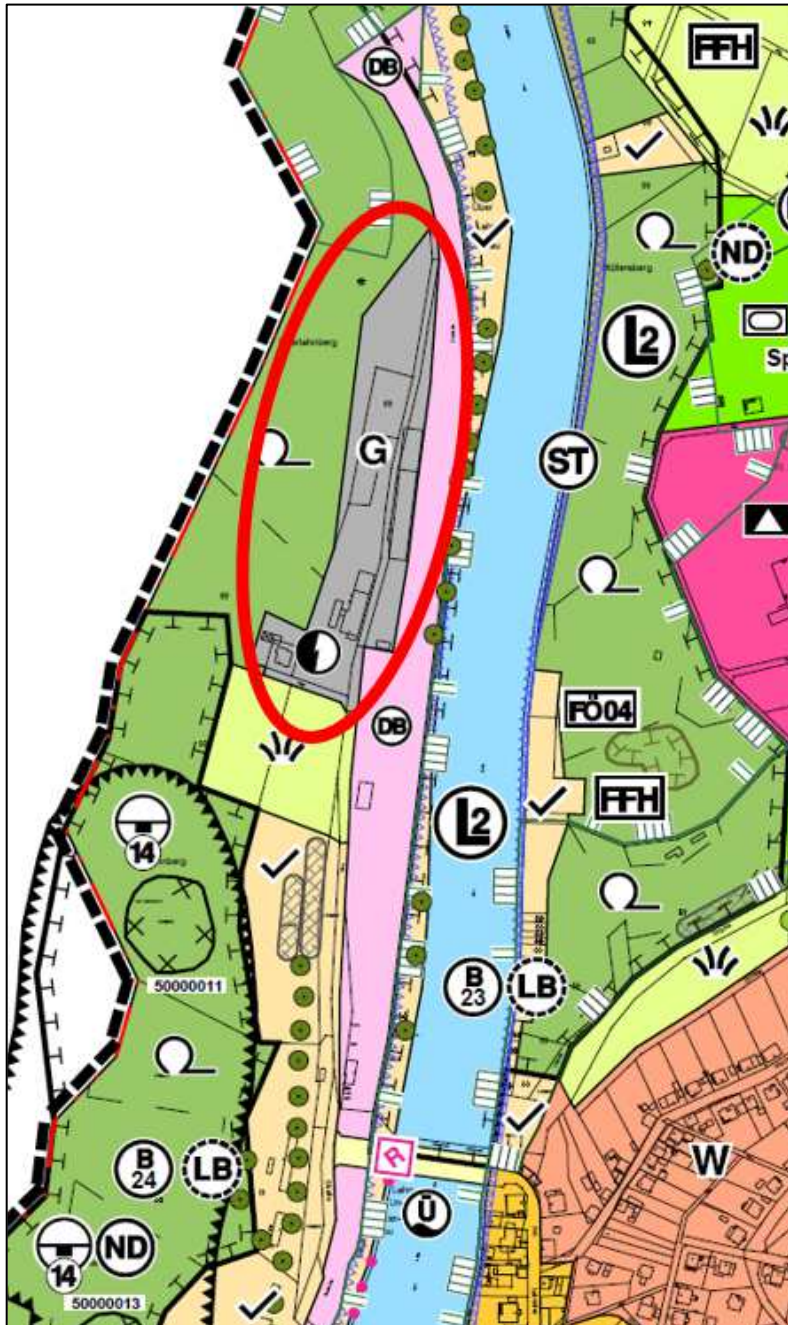


Abb.11: FNP-Auszug Marktflecken / Gemeinde Villmar mit Kennzeichnung des Planbereiches  
(ohne Maßstab, genordet)

## 4.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

### Regionalplan Mittelhessen 2010:

Das Betriebsgelände des ehemaligen Natursteinwerks von Villmar wird im gültigen Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) aufgrund seiner Kleinflächigkeit und abgesetzten Lage nicht als Bestand festgelegt, sondern dem Freiraum (Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft) zugeordnet. Unmittelbar im Westen und Norden des Plangebietes schließt sich ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft an. Im Osten wird der Planbereich von der Bahntrasse und daran anschließend von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft (hier: FFH-Gebiet) sowie dem Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (festgesetztes Überschwemmungsgebiet) begrenzt. Entsprechend der Zielbestimmung Ziff. 5.1-2 RPM 2010 sind splitterhafte Siedlungsentwicklungen und disperse Siedlungsstrukturen auszuschließen.

Aufgrund der vom Siedlungskörper deutlich abgegrenzten Lage des Plangebietes widerspricht eine Überplanung des ehemaligen Natursteinwerks zunächst dem Ziel der Raumordnung. Da es sich bei dem Planbereich des Bebauungsplanes „Natursteinwerk Villmar“ allerdings um keine neue Nutzung im Außenbereich, sondern vielmehr um die Nachnutzung eines gewerblich geprägten Bereiches handelt, könnte aus regionalplanerischer Sicht einer Überplanung als Gewerbegebiet, die sich ausschließlich auf das bestehende Betriebsgelände bezieht, zugestimmt werden (Ergebnis des Erörterungstermins vom 18.02.2019).

Dies auch aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Bereichs durch das Lahn-Marmor-Museum im Süden des Betriebsgeländes.

Einer gemäß der Planungsidee vom 19.11.2018 angedachten, teilweisen Überplanung als Mischgebiet, die auch eine Wohnnutzung ermöglichen würde, kann jedoch seitens des Regionalplangebers aufgrund des o.g. Ziels 5.1-2 RPM 2010 nicht zugestimmt werden (vgl. Anl.: Vermerk Gesprächstermin vom 18.02.2019).

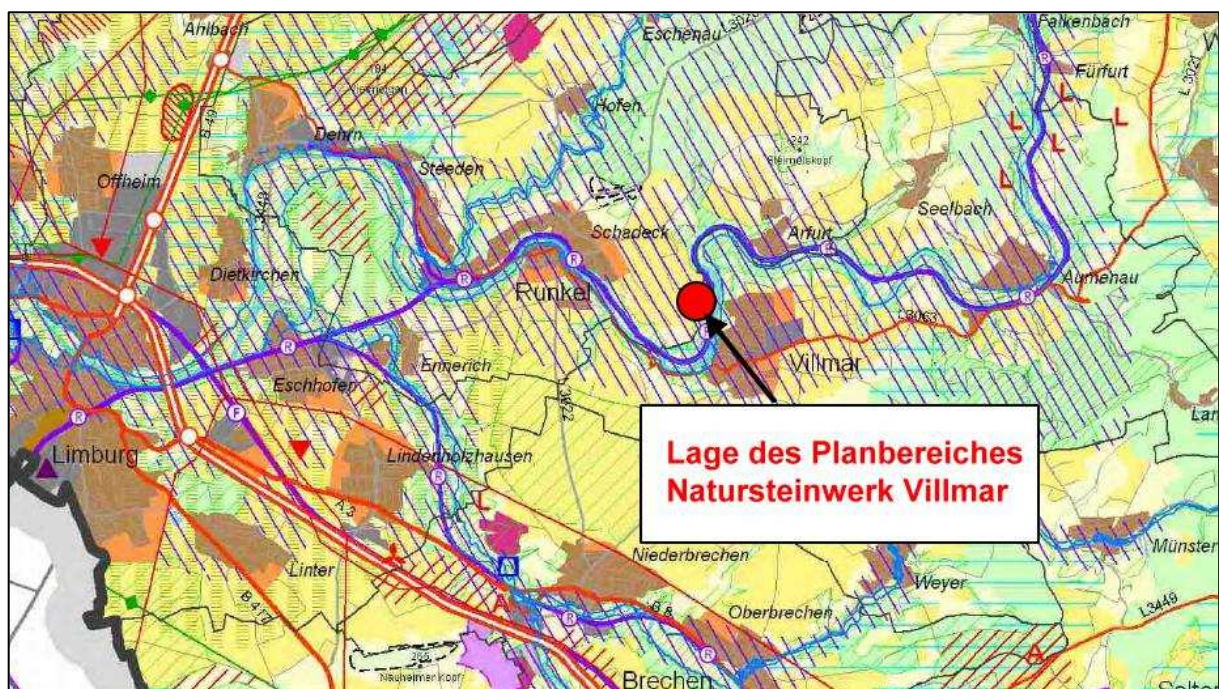


Abb. 12: Auszug des Regionalplans Mittelhessen 2010 (ohne Maßstab, genordet)



## 5 Planungsinhalt und Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

5.1.1 Innerhalb des Plangebietes „Natursteinwerk Villmar“ werden ein **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO sowie drei **eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)** nach § 8 BauNVO festgesetzt.

5.1.2 Folgende Nutzungen sind im Gewerbegebiet / eingeschränkten Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) nach § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig:

#### **GE-Gebiet (Baufläche A1):**

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

#### **GEe-Gebiet (Baufläche A2):**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

#### **GEe-Gebiete (Bauflächen A3, B und C):**

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Darüber hinaus unterliegen die Bauflächen B und C dem „erweiterten Bestandsschutz“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Über den herkömmlichen Bestandsschutz hinaus, wird den Eigentümern ermöglicht, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der bestehenden baulichen Anlagen allgemein zulässig sind. Den vorhandenen Nutzungen werden auf diese Weise Entwicklungschancen offengehalten, obwohl sie in dem durch den Bebauungsplan festgesetzten Gebietscharakter an sich fremd sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ist die Errichtung von Verkaufsflächen innerhalb des Gewerbegebietes sowie der eingeschränkten Gewerbegebiete nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt („Annex-Handel“).

### 5.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die Wohnfläche der Wohnungen darf eine Größe von jeweils 125 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bereits bestehende Wohnungen sind von der Größenfestsetzung nicht betroffen (Betandsschutz).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

### 5.1.4 Generell unzulässig sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 u. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten in Form von:
  - Spiel- und Automatenhallen,
  - Spielcasinos,
  - Diskotheken,
  - Nachtlokale jeglicher Art,
  - Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
  - Bordellbetriebe.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 u. 3 BauNVO wird für das Baugebiet / die Baugebiete das Höchstmaß der Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ) sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,8 (Bauflächen A1, A2 und C) bzw. 0,6 (Bauflächen A3 und B) festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Bauflächen A1 und A2 von 0,8 ist nur ausnahmsweise für wasserdurchlässige Stellplätze zulässig (gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) und darf maximal bis 0,85 reichen. Eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Bauflächen A1 und A2 ist nicht zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der Bauflächen A3, B von 0,6 und C von 0,8 ist nicht zulässig.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt. Sie ist gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Es gilt die Definition der Vollgeschosse nach Landesbauordnung Hessen (Hess. Bauordnung - § 2 Abs. 5 HBO).

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt.



Damit verbunden wird eine zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe Hauptfirst) für die folgenden Bauflächen festgesetzt:

- Bauflächen A1 und A2: maximal 12,0 m.
- Baufläche A3: maximal 8,0 m.
- Baufläche B: maximal 10,5 m.

Die Gebäudehöhe wird gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte von Oberkante Dachhaut am First bzw. Oberkante Höhe Attika bei Flachdächern in Bezug zum nächstgelegenen Punkt der zur Erschließung des Baugrundstücks dienenden, gebietsinternen Straße „Oberau“.

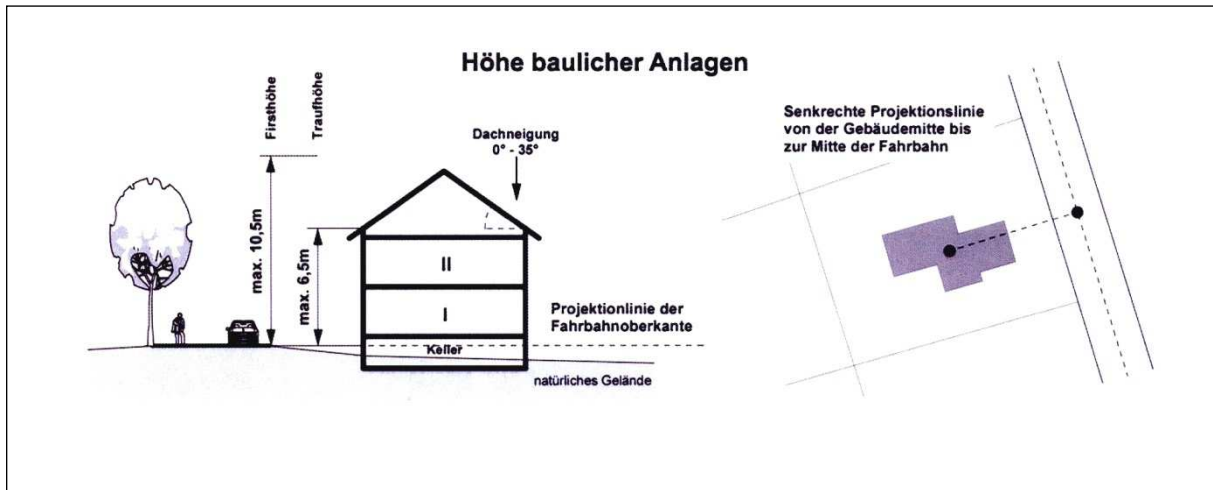


Abb. 13: Übersicht als Beispiel für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen und deren Bezugspunkt zur Erschließungsstraße (Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die nachfolgend angegebenen maximalen Firsthöhen und Dachneigungen.)

Innerhalb des Aufstellungsverfahrens wurde hinsichtlich der Festlegung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen u.a. ein Höhenschnitt angefertigt, welcher der Begründung als Anlage beigefügt ist (vgl. Anlage Höhenschnitt).

Der Höhenschnitt wurde an folgender Stelle des Plangebietes vorgenommen (vgl. nachfolgende Abb.):

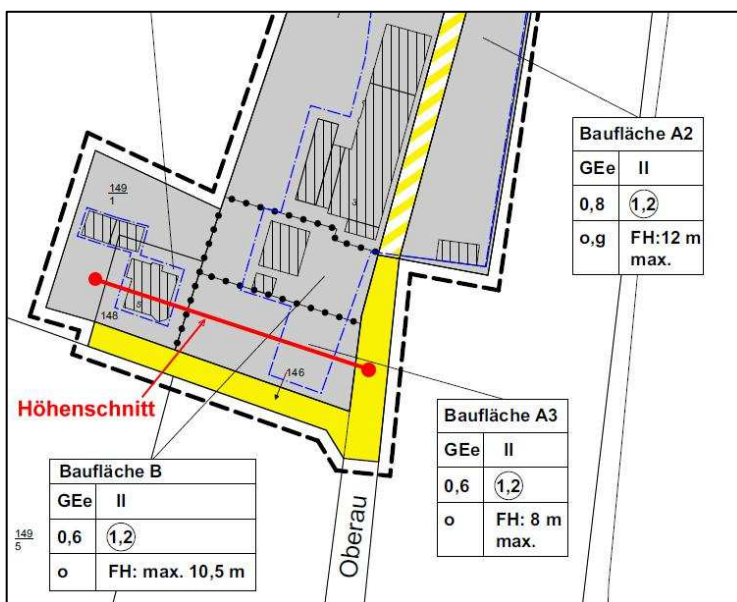


Abb. 14: Anordnung Höhenschnitt im Plangebiet (Ausschnitt B-Plan, ohne Maßstab, genordet)



Nutzungsschablonen:

Nutzung	Grund- flächenzahl GRZ	Geschoss- flächenzahl GFZ	Zahl der Voll-ge- schosse	Maximale Firsthöhe (FH)	Dachform und Dachneigung	Bau- weise
<b>GE Baufläche A1</b>	0,8	1,2	2	12 m	FD, SD, WD, VPD, PD; Winkel: 0 – 45 °	Offen u. gesch- lossen
<b>GEE Baufläche A2</b>	0,8	1,2	2	12 m	FD, SD, WD, VPD, PD; Winkel: 0 – 45 °	Offen u. gesch- lossen
<b>GEE Baufläche A3</b>	0,6	1,2	2	8,0 m	FD, SD, WD, VPD, PD; Winkel: 0 – 45 °	Offen
<b>GEE Baufläche B</b>	0,6	1,2	2	10,5 m	FD, SD, WD, VPD, PD; Winkel: 0 – 45 °	Offen
<b>GEE Baufläche C</b>	0,8	1,2	2	-	FD, SD, WD, VPD, PD; Winkel: 0 – 45 °	Offen

FD = Flachdach / SD = Satteldach / WD = Walmdach / PD = Pultdach / VPD = versetztes Pultdach

### **5.3 Bauweise, überbaubare Fläche und Gebäude-/Firstausrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb des Bebauungsplanes „Natursteinwerk Villmar“ wird für das Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO i.V.m. § 22 BauNVO die offene Bauweise (Bauflächen A1, A2, A3, B, C) und die geschlossene Bauweise (Bauflächen A1 und A2) festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Stellung der Baukörper und deren Firstausrichtung wird nicht vorgeschrieben.

### **5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.

### **5.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene, interne Wegeflächen wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zweckbestimmt als „private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Sie dienen der internen Erschließung der gewerblichen Bauflächen A1 und A2.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandene öffentliche Zuwegung „Oberau“ wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient der Erschließung der gewerblichen Bauflächen A 3, B und C.

## **6 Zu berücksichtigende Planungsbelange**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung (Straße, Schiene) / Ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der zentralen Ortslage Villmars über die Marmorbrücke (Lahn) und den Bahnübergang auf die Straße „Unterau“. Diese führt bis zum Lahn-Marmor-Museum und endet dort. Ab dem Lahn-Marmor-Museum führt die Straße „Oberau“ bis an das Plangebiet und endet dort. Die interne verkehrliche Erschließung des Planbereiches erfolgt auf privater Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Im Aufstellungsverfahren ist zu prüfen, ob den vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zugunsten der Versorgungsträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) eingeräumt werden muss. Dies ist abhängig von den Mitteilungen aus den Rückläufen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

### **6.2 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Trinkwasserschutz, Brandschutz/Löschwasserversorgung)**

#### **Wasser-/Trinkwasserversorgung:**

Das Plangebiet wird über die bereits bestehende Trinkwasserleitung, welche in der Straße „Unterau“ verlegt ist, versorgt.

#### **Abwasser:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Sammler des Kläranlagenverbands (KBV), der parallel zur Trinkwasserleitung in der Straße „Unterau“ liegt.

#### **Niederschlagswasser:**

Das Niederschlagswasser soll über ein Trennsystem entsorgt werden.

Derzeit erfolgt die Niederschlagswasserentsorgung über... (Ausführungen zum Status Quo sind uns derzeit nicht möglich und in der weiteren Planaufstellung zu prüfen und mit den Fachbehörden abzustimmen und festzulegen!)

#### **Vorgaben und Sachverhalte zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:**

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist gemäß Wasserhaushaltsgesetz in der Fläche zurückzuhalten. Die Versickerung über die belebte Bodenzone bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung. Ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt nicht vor.

Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung (Umnutzung) der unbebauten Fläche des bebauten Grundstücks und der Gebäude sollte eine entsprechende Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgenommen werden (z.B. Zisterne).

Die Anlage von Schluckbrunnen, Rigolen o.ä. ist wasserrechtlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung.

Eine Brauchwassernutzung wird empfohlen. Brauchwasseranlagen sind nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.



### **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung erfolgt derzeit über.....

Sie kann über die bestehende Zisterne für ehemaliges Schlammwasser aus der Steinebearbeitung (Volumen ca. 80-100 m<sup>3</sup>) und / oder den Anschluss einer Druckrohrleitung an die Lahn erfolgen (Ausführungen zum Status Quo sind uns derzeit nicht möglich und in der weiteren Planaufstellung zu prüfen und mit den Fachbehörden abzustimmen und festzulegen!).

### **Grundwassersicherung / Trinkwasserschutz / Hochwasserschutz:**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Gebiet für die Grundwassersicherung.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes sowie eines Heilquellenschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Lahn.

Gewässer und Uferbereiche sind durch die Planung nicht betroffen.

## **6.3 Boden**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer entsprechenden Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine, bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Planbereich ist bis auf den äußersten südlichen Bereich bereits überwiegend teil- oder vollversiegelt (Lagerungsflächen, Zufahrten, Gebäude).

Der Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die künftige Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und der nicht überbauten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch die Vorgaben zur Begrünung der Baugrundstücke und baulichen Anlagen im Plangebiet.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

## **6.4 Altablagerungen / Altlasten**

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Natursteinwerk Villmar“ sind der Verwaltung des Marktfleckens Villmar nicht bekannt. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens sind die Fachbehörden des Regierungspräsidiums Gießen einzubinden.

## 6.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Aufstellungsverfahren ist zu prüfen, ob den vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen zugunsten der Versorgungsträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt werden muss (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Dies ist abhängig von den Mitteilungen aus den Rückläufen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

## 6.6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes kann im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Der Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut und gewerblich genutzt.

Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt; die entsprechenden Achtungsabstände zu bekannten Störfallbetrieben werden nicht berührt.

### **Folgende immissionsschutzrechtliche Festlegungen werden für den Planbereich des Gewerbegebietes vorgesehen:**

#### Schallschutztechnische Festlegungen für den Planbereich des Bebauungsplanes:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente weder am Tag (06:00 – 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Es werden folgende, maximal zulässige Emissionskontingente für die Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) festgelegt:

#### **Gewerbegebiet (GE) – Baufläche A1:**

- Tag: 65 dB(A)
- Nacht: 50 dB(A)

#### **Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) – Bauflächen A2, A3, B, C:**

- Tag: 60 dB(A)
- Nacht: 45 dB(A)

Die Festlegung der Obergrenzen der schalltechnischen Werte sowie die Beurteilungszeiträume entsprechen den Vorgaben der Regelwerke DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau) und TA Lärm (Technischen Anleitung Lärm).

## 6.6 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Gemeinden haben bereits seit 2004 die Möglichkeit mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. 1 S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. deshalb wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## 7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine **Umweltprüfung** für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 durchzuführen. Sie ist somit obligatorischer Teil in der Bauleitplanung. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange sind systematisch zusammenzutragen und zu bewerten. Weiterhin sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen.

Im Zuge der Bauleitplanung ist daher für das **Entwurfsverfahren** nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB ein Umweltbericht zu erarbeiten, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. Der Umweltbericht hat den Vorgaben und gesetzlichen Neuregelungen der BauGB-Novellierung vom Mai 2017 zu entsprechen.

Gemäß § 2a ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten nach BauGB wie die Begründung an sich. Die Ergebnisse des Umweltberichtes und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung dient somit als **integratives Trägerverfahren** nach § 2 Abs. 4 BauGB, in dem **alle für die Bauleitplanung relevanten Umweltbelange** abgearbeitet werden sollen.

### **Hinweis:**

Es erfolgt hiermit die Bitte an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u.a. zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit § 4 Abs. 1 BauGB. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben die Möglichkeit ihre Hinweise und fachlichen Äußerungen hinsichtlich der in den Planungen zu beachtenden umweltrelevanten Belange abzugeben.

## **7.2 Eingriffsregelung**

Aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsanteils im Plangebiet sind zusätzliche Eingriffe nur noch bedingt möglich.

Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen Inhalte sind entsprechend des abschließenden Umnutzungskonzeptes ebenfalls im Entwurfsverfahren nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB in den Umweltbericht zu integrieren oder in einem eigenständigen Fachbeitrag zu berücksichtigen.

In der bauleitplanerischen Abwägung sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen wie auch des Landschaftsbildes gleichermaßen zu berücksichtigen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

## **7.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Klärung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt zum Entwurfsverfahren nach §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung auf der Grundlage einer faunistischen Bestandserhebung.

Die entsprechenden Fachbehörden werden gemäß BauGB gebeten sich zum Umfang- und Detaillierungsgrad der artenschutzrechtlichen Prüfung auf Grundlage des vorgelegten Umnutzungskonzeptes des „Natursteinwerks Villmar“ zu äußern.

## 7.4 Sonstige umweltschützende Belange und Hinweise

Die Planfläche selbst liegt in keinem Schutzgebiet. Jedoch befinden sich in unmittelbarer Umgebung Schutzgebiete die in der Umsetzung des Planvorhabens berücksichtigt werden müssen (vgl. nachfolgende Abb.).

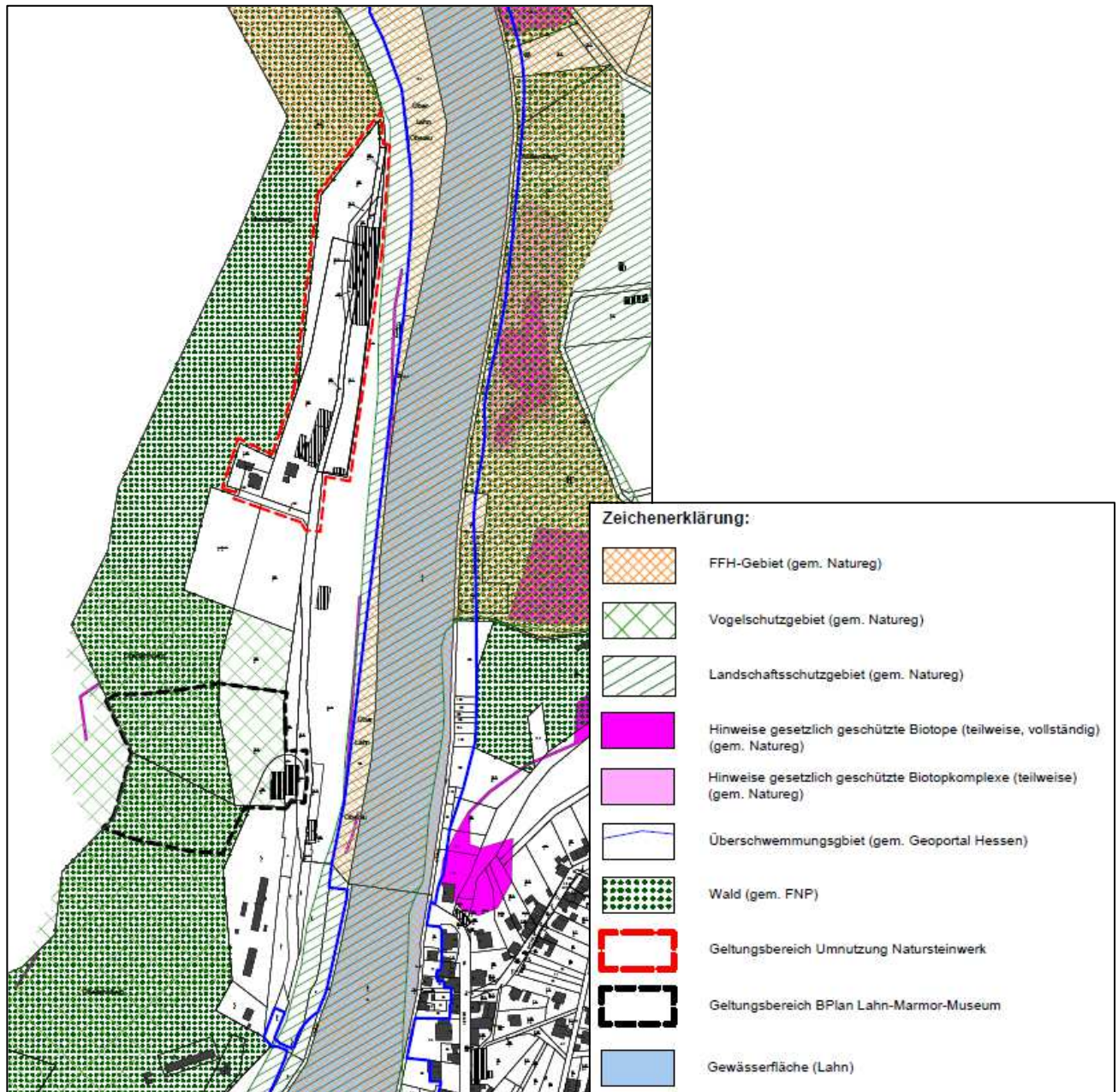


Abb. 15: Übersicht umweltschützender Belange (ohne Maßstab, genordet)

Nördlich grenzt unmittelbar das FFH-Gebiet „Lahntal und seine Hänge“ (Gebietsnummer 5515-303) an, südlich das aus dem Bebauungsplanverfahren „Lahnmarmor-Museum“ bekannte Vogelschutzgebiet „Steinbrüche in Mittelhessen“ (Gebietsnummer 5414-450). Das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ befindet sich im Osten des Plangebietes.





## **7.5 Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die im Rahmen des Bebauungsplanes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Eingriffe, werden dem Eingriffsverursacher nach § 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB zugeordnet.

## **8 Örtliche Bauvorschrift (Bauordnungsrechtliche Vorschriften)**

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden örtliche Baugestaltungsvorschriften getroffen und in den Bebauungsplan „Natursteinwerk Villmar“ aufgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich lediglich auf Grundstücke/Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Natursteinwerk Villmar“.

### **8.1 Dachgestaltung**

Innerhalb der Gewerbegebiete sind folgende Dachformen zulässig:

FD = Flachdach / SD = Satteldach / WD = Walmdach / PD = Pultdach / VPD = versetztes Pultdach.

Die zulässige Dachneigung gegenüber der Horizontalen beträgt 0 bis 45° (Grad).

Zum Zwecke der Energieeinsparung sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

Zur Verbesserung der Klimafunktionen sind Dachbegrünungen zulässig.

### **8.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m und nur in folgender Form zulässig:

- Laubholzhecken,
- Maschendraht-, Metallstab- oder Metallgitterzäunen und
- geschlossenen Wänden, wenn diese außenseitig mit Kletterpflanzen oder Laubgehölzen begrünt werden.

### **8.3 Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen**

Über den Bestand hinaus sind nur Gehwege, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise, als wassergebundene Decke oder in Natur- oder Kunststeinpflaster (z.B. Betonsteinpflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 %) zulässig.

### **8.4 Grundstücksgestaltung**

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Abgängige Pflanzungen sind binnen eines Jahres zu ersetzen. Auf einzuhaltenen Grenzabstände für Pflanzungen wird verwiesen.

## **9 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

### **9.1 Denkmalpflege**

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.



Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 20 Abs. 4 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **9.2 Altlasten, Bodenkontamination**

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet Bodenkontaminationen oder sonstige Bodenbeeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen könnte, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

## **9.3 Boden und Baugrund / Schutz des Mutterbodens**

Bei den Eingriffen in den Baugrund sind die Anforderungen der einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 (Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenarten, Sicherheitsnachweise für Baugrund), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) zu beachten. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere Laständerungen) werden die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers und objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro werden empfohlen.

Zum Schutz des Mutterbodens wird auf § 202 BauGB hingewiesen. Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Während der Bauphase ist folgendes zu beachten:

- Verdichtungen im künftigen Freiflächenbereich sollen vermieden werden.
- Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens sollen mit Fahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen.
- Ober- und Unterboden sind getrennt abzutragen und zwischenzulagern.
- Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die Wiederherstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Der Eintrag von schadstoffhaltigem Bodenmaterial und Bauabfällen ist hierbei zu verhindern.
- Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremdstoffe sollen nicht ins Erdreich eingebracht werden.
- Wege und Plätze auf dem Grundstück sollen so angelegt werden, dass möglichst wenig Boden versiegelt wird.



## 10 Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Bebauungsplanes	18.573 qm
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Hier: Überbaubare Fläche (Baufenster) innerhalb des Gewerbegebietes	6.304 qm
Gewerbegebiet, eingeschränkt (§ 8 BauNVO) Hier: Überbaubare Fläche (Baufenster) innerhalb des Gewerbegebietes	5.659 qm
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), mit Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“	1.450 qm
Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	750 qm

## 11 Rechtliche Grundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

**Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378)

**Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** – Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler vom 28.11.2016 (GVBl 2016, 21 ff., FFN 76-17)



---

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl. S. 318)

**Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30.09.2021 (GVBl. S. 602)

**Planzeichenverordnung (PlanzV):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057)

**Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 BGBl. I S.2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)