Ingenieurbüro Marcellus Schönherr

Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

Bebauungsplan

„Talerweg“

des Marktflecken Villmar
im Ortsteil Weyer

Begründung

Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und
Abstimmung mit den Nachbargemeinden
gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Oktober 2020

Dipl. - Ing. Marcellus Schönherr | Fichtenhof 1, 35796 Weinbach | Fon: (06474) 88 37 25 7 | Fax: (06474) 88 37 25 9

INHALTSANGABE

1.0 Veranlassung und Planungsinhalte 1
1.1 Verfahren 3
2.0 Standortwahl 3
3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes 3
4.0 Übergeordnete Planungen 4
4.1 Regionalplan Mittelhessen 4
4.2 Flächennutzungsplan 5
5.0 Tabellarische Flächencharakteristik 6
6.0 Städtebauliches Konzept 7
6.1 Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB 7
6.2 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV 7
6.3 Versorgung 8
6.3.1 Wasserversorgung 8
6.3.2 Brandschutz 9
6.3.3 Energieversorgung 10
6.3.4 Telekom 11
6.4 Entsorgung 11
6.4.1 Abfallwirtschaft 11
6.4.2 Abwasserableitung 11
7.0 Begründung der Festsetzungen 12
7.1 Art der baulichen Nutzung 12
7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen 13
7.3 Grünordnung 14
7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14
7.5 Bauordnungsrecht 14
8.0 Immissionsschutz 15
8.1 Lärm 15
8.2 Licht und Temperatur 15
8.3 Geruch 15
9.0 Wasserwirtschaft 16
9.1 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete 16
9.2 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer 16
9.3 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle 16
10.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur 17
11.0 Archäologie und paläontologische Denkmalpflege 17
12.0 Kampfmittelräumdienst 17
13.0 Flurbereinigung 17
14.0 Bergbau 17
15.0 Belange der Gleichstellung 17
16.0 Bodenordnung 17
17.0 Textliche Festsetzungen 18
18.0 Flächenbilanzen 25
18.1 Darstellung Bauflächen Bestand und Planung 25
18.2 Bilanz Eingriff-/Ausgleich nach Kompensationsverordnung 26
19.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich 27
Anlage I: Bilderstrecke Bestand 28

1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Die Städtebaupolitik der Gemeinde zielt darauf ab, die positive Nachfrage, angesichts des bereits eingeleiteten demographischen Wandels der Gesellschaft in der Bundesrepublik, durch die Ausweisung von attraktiven Bauflächen im Gemeindegebiet zu befriedigen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern sowie stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen und zu erhalten, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).
Dabei beachtet die Gemeinde zur Eigenentwicklung der Ortsteile vor allem auch bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Bestandsflächen, die aktuell jedoch noch nicht beplant sind.
Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zur Eigenentwicklung soll daher unter Berücksichtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Faktoren ressourcenschonend betrieben werden.

Dieses Ziel soll unter anderem durch Umnutzung verschiedener für die Wohnbebauung bisher verschlossener Flächen im Gemeindegebiet durch Festsetzungsänderung hin zur Ausweisung von Bauplätzen erreicht werden.

Der Ortsteil "Weyer" ist Teil der Gemeinde Villmar.
Im Geltungsbereich befindet sich zurzeit eine Bestandsbebauung die landwirtschaftlich privilegiert genehmigt ist.

Durch die vorliegende Planung soll eine Mischgebietsbebauung ausgewiesen werden die sich zwischen die östlich angrenzende Ortslage und die westlich angrenzenden Siedlungshöfe konfliktfrei einfügt. Es bestehen bereits Anfragen zur Ansiedlung von Büro- und kleineren Gewerbeflächen von einem benachbarten Anlieger.
Die Ausweisung von Mischbauflächen d.h. Mischgebiet resultiert damit zum einen aus den Vorgaben des FNP und zum anderen aus der bereits vorliegenden nachgefragten künftigen Nutzung. Gleichzeitig wird damit auch die von der Gemeinde beabsichtigte Nutzung der Fläche festgelegt.
Zur Vorabstimmung der Planung wurde bereits ein Geruchsgutachten in Auftrag gegeben und vorgelegt, das die örtliche Situation beleuchtet.
Die Gemeinde folgt damit der bestehenden Nachfrage im Gemeindegebiet nach entsprechenden Wohnmöglichkeiten mit Angliederung von gewerblich genutzten Flächen.

Nach Einschätzung der Gemeinde Villmar stellt die Zielverwirklichung vorliegender Planung eine sinnvolle Ergänzung vorhandener Baustrukturen im Umgebungsbereich dar.
Die für die angedachte Entwicklung notwendige Basisinfrastruktur, i. V. m. ÖPNV-Anbindung an die benachbarten Mittelzentren Weilburg und Limburg (Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum) und darüber hinaus, ist in diesem Ortsteil vorhanden.
Aufgrund der Erschließung über den „Talerweg“ an die Brühlstraße (L 3021) und darüber an die B8 Richtung Bad Camberg oder Limburg ist das Plangebiet als verkehrlich günstig gelegen zu bezeichnen.

Abb. 1: Luftbild, ohne Maßstab Quelle: Gemeinde Villmar, Befliegung 2020

Wie aus dem Luftbild ersichtlich, ist der Geltungsbereich derzeit bereits teilweise bebaut, bzw. wird als Grünland und hier im Wesentlichen als Standweide für Schafe genutzt.
Um auf eine bauliche Entwicklung und Nutzung im zur Rede stehenden Bereich steuernd Einfluss nehmen zu können, vor allem auch in Bezug auf die umgebende Baustruktur, wurde daher von der Gemeindevertretung Villmar am 13.12.2019 der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst, so dass durch vorliegende Bauleitplanung eine städtebauliche Regelung und Ordnung des Bereiches erfolgen kann.

Die Planumsetzung berücksichtigt die Ziele der Regionalplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Vorgabe, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete haben soll (vgl. § 1a BauGB). Vorliegende Planung dient ebenfalls der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und gewerblicher Infrastruktur.

Das Bauleitplanverfahren wird im Regel-Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

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

1.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss	13.12.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung	05.11.2020
Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	16.11.2020 bis 08.01.2021
Bekanntmachung Offenlage	
Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss B-Plan	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB
Auszug: "*Die Entwürfe der Bauleitpläne .....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. 1BauGB 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, sowie der Weihnachtsfeiertage wird die Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange jedoch über einen Zeitraum von 54 Tagen beteiligt.

Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB:
Die Auslegungsfrist beträgt daher -folgt-.

2.0 Standortwahl

Wie bereits unter Ziff. 1 dieser Begründung erläutert, handelt es sich um ein Konzept, das einen an dieser Stelle etablierten Betrieb mit einschließt. Die Planung erfolgt zur Gewährleistung von effizienten und wirtschaftlich tragbaren Betriebsabläufen an dieser Stelle und berücksichtigt die Vorgaben des Flächennutzungsplan, so dass sich eine Standortalternativendiskussion aus Sicht der Kommune erübrigt.

3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

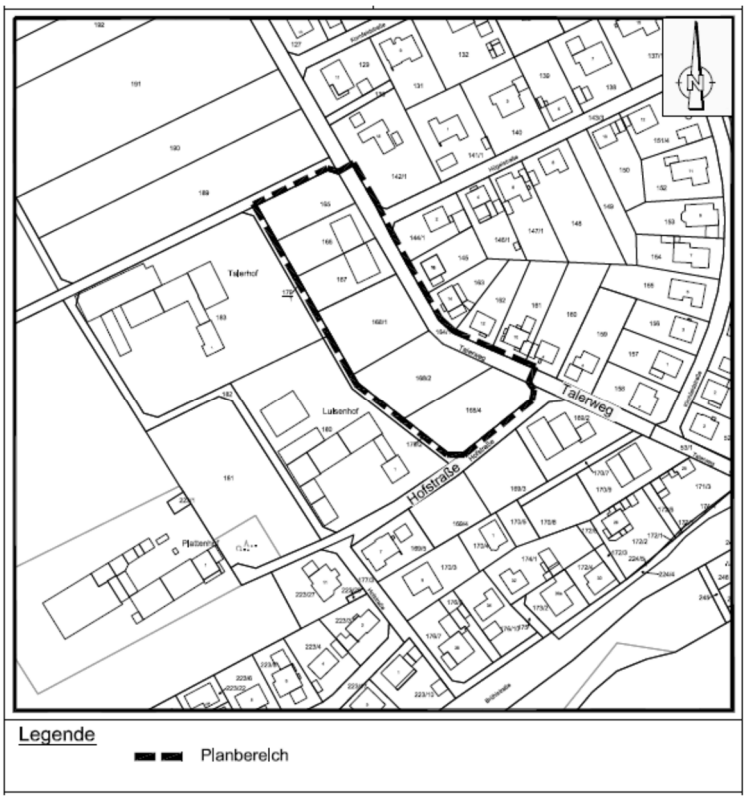
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:
Gemeinde Villmar, Ortsteil Weyer, Flur 1,
Flurstücke Nr. 165; 166; 167; 168/1; 168/4
Flurstück Nr. 164/1 tlw. (Talerweg)
mit einer Gesamtfläche von ca. 8.030 m².
Davon entfallen ca. 1.045 m² auf die dargestellte Verkehrsfläche.

Der Geltungsbereich wird östlich und südlich durch die bebaute Ortslage der Gemeinde Weyer begrenzt. Westlich befinden sich die Siedlungsstellen 3er landwirtschaftlicher Höfe. Nördlich schließt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Aktuelle Nutzung:
Bestandsbebauung, Grünlandnutzung zur Ziegen- und Schafsbeweidung. Vgl. Bilderstrecke Bestand, Anlage I.

Die Bestandsbebauung wurde wie folgt genehmigt:
Flurstück 166: Errichtung einer Gerätehalle Bauschein Nr. 389 vom 11.12.1961
Flurstück 167: Errichtung einer Gerätehalle Bauschein Nr. 390 vom 11.12.1961

Abb. 2: Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab



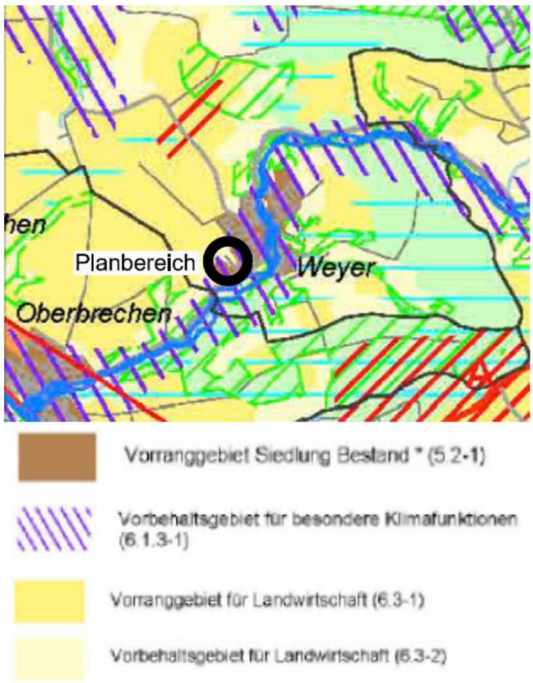
4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen

Im gültigen Regionalplan 2010 ist das Gebiet wie folgt dargestellt:
Vorranggebiet Siedlung Bestand 5.2-1
Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen 6.1.3-1

Das gesamte Gebiet des Ortsteils Weyer ist überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, das entlang des Laufes des Laubusbach dargestellt ist.

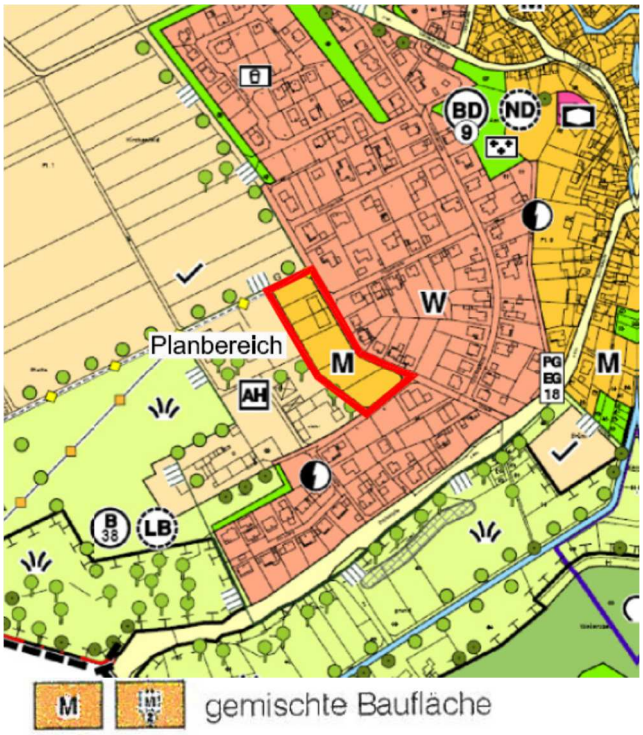
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 2010, ohne Maßstab



4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Villmar als Mischbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Rechtsplan März 2008), ohne Maßstab



5.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Talerweg“
Gemarkung	Weyer
Ausweisungsziel	Mischgebiet [§ 6 BauNVO]
Lage	Ortslage, südlicher Ortsrand
Fläche	ca. 0,8 ha
Topographie	Hanglage Richtung Nordosten zum Talerweg hin
Aktuelle Nutzung	Bestandsbebauung, Grünlandnutzung
Umgebungsnutzung	bebaute Ortslage, Landwirtschaft
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Bestand 5.2-1 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen 6.1.3-1
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Mischbaufläche
Schutzgebiete	keine
Schutzgebiete gem. §§ 23 und 26 BNatSchG	keine
Biotope gem. § 30 BNatSchG	keine
Wald	kein Wald im direkten Umfeld vorhanden
Gewässer	nicht betroffen
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	angrenzend, nicht beeinträchtigt
Gewerbe-Wohngebiete	keine Konflikte erkennbar
Freihaltezonen für Leitungstrassen	nicht betroffen
Bergbau	derzeit nicht bekannt
Altlasten	nicht bekannt
Erschließung	Anbindung über innerörtliche Straßen
Besonderheiten	nicht bekannt

6.0 Städtebauliches Konzept

6.1 Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB

Die Mobilisierung von Flächenreserven bzw. Baulandpotentialen mit vorgenannter Zielsetzung entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Durch die vorliegende Planung soll in maßvollem Umfang ein Mischgebiet entwickelt werden, um bestehender Nachfrage gerecht zu werden.
Es soll Wohnnutzung und nicht störenden Gewerbe konfliktfrei hinsichtlich der an den „Talerweg“ angrenzenden Wohnbebauung und der rückwärtig an das Plangebiet angrenzenden Siedlungshöfe etabliert werden.

Die Gemeinde folgt damit der bestehenden Nachfrage im Gemeindegebiet und vor allem im Ortsteil nach entsprechenden Möglichkeiten.

Der erforderlich werdende Stellplatzbedarf für Anlieger soll gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Villmar auf den Grundstücken selbst gedeckt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung.

Im Übrigen werden Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen, so dass eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke ermöglicht wird.
Ansonsten sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen erstellt.
Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und tragen der Lage im Raum Rechnung.

Auf diese Weise wurde versucht zu einem angemessenen Verdichtungsgrad zu kommen und zu einer Integration des Siedlungsteils in das Landschaftsgefüge beizutragen.
Das Plankonzept soll anhand seiner Festsetzungen auch den Raum für eine verträgliche Bedarfsänderung geben.

6.2 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen "Brühlstraße" und "Talerweg". Eine weitere innere Erschließung ist nicht erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Villmar nachzuweisen. Um Konflikten durch parkende PKW in der Umgebung des Plangebietes vorzubeugen, wird festgesetzt, dass alle, entsprechend der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze, auch hergestellt werden müssen. Eine monetäre Ablösung von Stellplätzen wird nicht zugelassen.

Nach Prognosen des avisierten Betreibers der gewerblichen Nutzung ist für den überplanten Bereich täglich mit ca. 10 - 20 Zu- und Abfahrten von PKW zu rechnen, resultierend aus dem Bedarf für Personal, und sonstigen Zustellern.
Eine Belieferung durch LKW wird nach heutigem Planungsstand nicht benötigt.
Aufgrund der Lage am Ortsrand und der bereits vorhandenen Anbindung an die Brühlstraße ist der zu erwartende Mehrverkehr, der aus vorliegender Planung entsteht, von der Anzahl der Fahrbewegungen her für die eigentliche Innerortslage zu vernachlässigen.
Bereits jetzt bindet der „Talerweg“ die Anlieger der östlich gelegenen Wohngebiete an die L 3021 konfliktfrei an.

Ein deutlich höheres oder andersartiges Verkehrsaufkommen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Sollten infolge des Bebauungsplans am Knoten dennoch zusätzliche verkehrliche oder bauliche Maßnahmen für die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, hat der Marktflecken Villmar diese in einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil zu ihren Lasten durchzuführen.
Bei Bedarf ist ein Ausbau des Knotenpunktes L 3021 „Brühlstraße / Talerweg“ einvernehmlich mit Hessen Mobil abzustimmen.
Das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen im Verlauf der L 3021, im Bereich der bestehenden Einmündung dürfen nicht eingeschränkt werden.
Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3021 führen.
Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger, aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.
Maßnahmen gegen Emissionen der L 3021 gehen zu Lasten des Marktfleckens Villmar.

Das Gemeindegebiet ist an den ÖPNV angegliedert.
Weyer ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln an den 2,5 km entfernten Oberbrechener Bahnhof angeschlossen. Von dort fährt etwa stündlich ein Bus über Weyer Richtung Villmar.
Außerdem sind folgende Buslinien nutzbar:
LM 44: Weyer - Villmar - Runkel - Wirbelau.
LM 51: Oberbrechen - Weinbach - Weilburg

Die <u>technische Erschließung</u> durch die verschiedenen Versorgungsträger ist bereits durch die vorhandenen, im Plan dargestellten Trassen von Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation sichergestellt.
Es sind bauseits geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung von Leitungen durch die Annäherung oder das Überfahren mit schwerem Gerät oder Fahrzeugen zu vermeiden; beispielsweise das Legen von Stahlplatten oder das provisorische Auffüllen mit geeignetem Material zur Herstellung einer Mindestüberdeckung.
Für Arbeiten im unmittelbaren Bereich von Gasleitungen wird der Einsatz von Warngeräten empfohlen (kombinierte Gasspür-/Gaskonzentrationsmessgeräte).

6.3 Versorgung

6.3.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Villmar unterhält eine eigene öffentliche Trinkwasserversorgung.
Die zukünftig benötigte Mehrmenge an Trinkwasser kann nach heutigem Kenntnisstand gedeckt werden.

Nach Auskunft der Gemeinde besteht im Ortsgebiet flächendeckend ein ausreichender Wasserdruck. Gemessen wurde im März 2018 im Bereich Kreuzung „Talerweg/Brühlstraße“ ein Druck von 6,0 bar bei einer Leistung von 1.529 l/min und im Bereich Ecke „Brühlstraße/Wiesenstraße“ ein Wasserdruck von 6,0 bar bei einer Leistung von 1.490 l pro Minute.

Der künftig zu erwartende höhere Wasserverbrauch für das Gebiet dürfte pro Jahr überschlägig ca.
Max. 6 Grst. * 2,0 WE/Grst. * 2,5 P/VVE * 0,15 m^3/(Pd) * 365 d/a = ca. 1.642,5 m^3/a betragen.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Inhalten des Hessischen Wassergesetzes wird zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches für Neubauten festgelegt, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden muss, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.
Optionale Brauchwassernutzungssysteme sind gem. der DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Brauchwassernetz und dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gem. DIN 2001 nicht statthaft.

Die verbindlich festgesetzten Regenwasserspeicher sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsanlage bzw. an das Trennsystem anzuschließen ist. Bei der Gestaltung sind die gesetzlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
Optionale Brauchwasserzapfstellen sind zu kennzeichnen. Deren Inbetriebnahme ist gem. Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

6.3.2 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen:

Tabelle 1 — Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m^3/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE) Kerngebiete (MK)			Industriegebiete (GI
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	

<u>Klein</u>: Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90 /DIN 4102), hochfeuerhemmend (F 60) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer harten Bedachung
<u>mittel:</u> Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) und einer harten Umfassungen <u>oder</u> feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung ist für das Gebiet eine Löschwasser-Versorgung von
<u>groß:</u> Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen; *weichen* Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behindertet Zugänglichkeit; Häufung von Feuerbrücken, usw.

1. <u>Verkehrsanbindung</u>:

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.

1.3 Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

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 gemischter Bauflächen, 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.
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.
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.

Der Löschwasserbedarf kann sichergestellt werden, vgl. dazu Ziff. 6.4.1

6.3.3 Energieversorgung

Alle vorhandenen und geplanten Energieversorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet und sind, soweit vorhanden bereits im Vorfeld der Planung bei den Versorgungsträgern angefragt und nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden.
Sollte eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, haben sich die Bauherren kurzfristig mit dem Energieträger in Verbindung setzen.
Die Stromversorgung wird durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Syna sichergestellt.

Bei der Ausführungsplanung für die Versorgungstrassen wird der erforderliche Abstand zu den Bäumen eingehalten und die vorhandenen Trassen werden in den Plan übernommen. Außerdem ist in dem Straßenraum genügend Platz für die Versorgungstrasse 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, den Vorgaben des Versorgungsträgern entsprechendem Wurzelschutz zu versehen.
In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen im Voraus mit dem Versorger abzustimmen.
Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne anzufordern.

Die Gasversorgung wird ebenfalls durch einen Anschluss an das Netz der Syna

sichergestellt.
Bei den Versorgungstrassen wird ein angemessener Abstand zu den Bäumen eingehalten. Außerdem ist in dem Straßenraum genügend Platz für die Versorgungstrasse zur Verfügung gestellt.

Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes ist dem Versorger nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form zu übermitteln.

6.3.4 Telekom

Die Fernmeldeeinrichtungen sind in Teilen bereits durch die Telekom bereitgestellt.
Die unterirdischen Kabelanlagen werden in der Regel nach früheren Angaben der Telekom im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. 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.
Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen von der Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.
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.

Die Möglichkeit der Trassenverlegung in Straßen bzw. Gehwegen ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorzusehen.
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 Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Das ausführende Tiefbauunternehmen ist der Telekom mitzuteilen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte.

6.4 Entsorgung

6.4.1 Abfallwirtschaft

Eine geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt.
Der bestehende Straßenquerschnitt im Bereich ist für übliche Abfallsammelfahrzeuge ausreichend groß bemessen.

6.4.2 Abwasserableitung

Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage in Brechen abgeführt.
Die Kläranlage wird derzeit erweitert. Es ist aktuell im Rahmen der Planung von einer Bemessungsgröße nach DWA-A 131 von einer Ausbaugröße von 38.000 Einwohnerwerten auszugehen. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

7.0 Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Gem. § 6 dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit ist die besondere städtebauliche Charakteristik herausgestellt, da diese Baugebiete weniger homogen erscheinen als bspw. Wohngebiete. Als tragfähige städtebauliche Begründung zur Ausweisung dieses Gebietstyps führt die Kommune die bereits vorliegenden Anfragen für den Bereich an, die bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt das für den Gebietstypus erforderliche Mischungsverhältnis dokumentieren und erkennen lassen, dass keine der beiden Nutzungen nach Anzahl und/oder Umfang beherrschend sein wird. Darüber hinaus kann das Mischgebiet an dieser Stelle eine Pufferfunktion gegenüber der östlich an den „Talerweg“ angrenzenden Wohnbebauung hinsichtlich der westlich liegenden landwirtschaftlichen Siedlungshöfe erfüllen.

<u>Begründung Ausschluss bestimmter Nutzungen:</u>

Die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO, hier explizit Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke können an dieser Stelle und vor allem im Hinblick auf die Kleinräumigkeit des ausgewiesenen Mischgebiets nicht der städtebaulichen Zielsetzung entsprechen, da diese das Durchmischungsverhältnis nach Ansicht der Kommune sowohl qualitativ als auch quantitativ ungünstig beeinflussen würden. Darüber hinaus werden diese an dieser Stelle weder erforderlich noch nachgefragt.

Tankstellen und/oder Gartenbaubetriebe (Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO) können nach ihrer baulichen Struktur und ihrem regelmäßigen Außenauftritt nicht zu der gewünschten Sicherung im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung beitragen. Der Verkehr, den Tankstellen gewollter Maßen anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen und der vorhandenen Erschließungslage in Konflikt. Typischer Weise große Reklametafeln und Tafeln zum Benzinpreisausweis würden sich nicht in die bestehenden Baustrukturen einfügen und das Ortsbild in dieser Lage stören. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Gemeindegebiet finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für eine Tankstellenansiedlung bzw. in naher Erreichbarkeit bereits vorhandene Tankstellen. Gartenbaubetriebe würden hinsichtlich ihres Flächenverbrauches den Rahmen des hier vorgesehenen Baugebietes sprengen und die erforderliche und angestrebte Durchmischung der Nutzungen nicht mehr gewährleisten.

Das Interesse von möglichen Eigentümern, die ausgeschlossenen Nutzungen an diesem Standort ansiedeln zu wollen, muss daher hinter den städtebaulichen Interessen der Stadt zurückstehen.

Vergnügungsstätten haben durch die von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (trading-down-Effekte4, Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes z.B. durch auffallende Reklame) eine städtebauliche Relevanz. Typische Vergnügungsstätten sind Nachtbars, Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex-Kinos, Peep-Shows, Video-Kabinen, Diskotheken, Spielhallen, Wettbüros, Spielcasinos oder Swingerclubs. Mit dem geplanten Ausschluss dieser Nutzungen und der Unterart der sonstigen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe „Bordelle“ sowie „bordellartige Betriebe oder Clubs“ soll die angestrebte Nutzungsstruktur als Teil der Innerortslage und hinsichtlich des gesamten Stadtgebietes als Teil der angestrebten Angebotsstrukturen für die Bevölkerung gesichert werden.

Dies geschieht, um Konfliktpotential bzgl. Immissionen und Verkehrsaufkommen zu minimieren und die Wohnqualität zu sichern, sowie um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu genügen.
Weiterhin sind die betroffenen ausgeschlossenen Nutzungen entweder als lärmintensiv (KFZ-Aufkommen) oder Geräuschintensiv (siehe Ausführungen wie vor) anzusprechen und würden sich nicht in die bestehende Baustruktur einfügen und das Ortsbild stören. Der Ausschluss wird somit durch die städtebaulichen Interessen der Stadt begründet. Durch den Ausschluss wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet.

7.2 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.
Nach der Rechtsprechung ist ein Bebauungsplan ein ewig geltendes Ortsgesetz, der seine Funktion auch noch Jahrzehnte nach seiner Aufstellung nur dann angemessen erfüllen kann, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität inne wohnt.
Es erscheint also angemessen, vor allem auch im vorliegenden Fall einer teilweisen Bestandsüberplanung, die Festsetzungen auf die wirklich erforderlichen und relativ einfach normierten Regelungen zu begrenzen.
Daher verzichtet die vorliegende Planung auf die Festsetzung der Geschossigkeit und Geschoßflächenzahl, denn die Kubatur und die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen, die letztlich das städtebauliche Erscheinungsbild beeinflussen, kann über die maximal zulässigen Gebäudehöhen und die Dachformen wirkungsvoll und für die Bürger verständlich geregelt werden.
Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich Änderungen der Landesbauordnung bereits nachteilig auf die Geschossigkeit und die Geschoßflächenzahl ausgewirkt haben, was regelmäßig in der täglichen Praxis Probleme bereitet.
Außerdem soll durch einfach gehaltene Festsetzungen der Bebauungsplan für den Bürger verständlicher werden. (vgl auch VOLKER SCHWIER 2002)

Mit der Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhen kann die Anpassung an das bereits vorhandene Ortsbild und in die umgebende Landschaft planungsrechtlich unterstützt werden.
Während die Höhenentwicklung (FH max. = 10,5 m) für geneigte Dächer höher angesetzt wurde, um bei guter Zielverwirklichung möglichst sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wurde für Bebauung mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern sowie Pultdächern eine höhenverträglichere (FH max. = 9,5 m) Bebauung festgesetzt, um zu massive Kubaturen der Baukörper zu vermeiden.
Aufgrund des relativ bewegten Reliefs erscheint als Höhenbezugspunkt die jeweilige Oberkante (OK) des Rohfußbodens des Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes sinnvoll.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt Gebäudelängen über 50 m sollen nicht zulässig sein.

Auf die Festsetzung von Grundstücksmindestgröße und maximale Grundstücksgröße wird im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

Zulässig im Gebiet sollen Einzel-, Doppel und Reihenhäuser sein.

Der Bebauungsplan legt fest, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Stellplätze sollen auf der Planfläche errichtet werden, um dafür den Straßenraum nicht vergrößern zu müssen und die Anlagen zum Abstellen von PKW sollen zur Sicherung des Verkehrs einen ausreichenden Abstand zur Erschließungsstraße einhalten.
Die Stellplätze sind wo möglich versickerungsfähig herzustellen, um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Sollten andere höhergewichtete bzw. gesetzliche Vorgaben dem entgegen stehen so können Ausnahmen zugelassen werden.

7.3 Grünordnung

Die festgesetzten Anpflanzungsregelungen sollen zu einer Integration des Siedlungsteils in das vorhandene Landschaftsgefüge beitragen.
Auf weitere Flächenfestsetzungen bzgl. Grünstrukturen oder Ortsrandeingrünung wird im Hinblick auf die Zielverwirklichung der vorgesehenen Nutzung und das vorhandene Platzangebot verzichtet. Zudem fügt sich das avisierte Baugebiet nahtlos zwischen vorhandene bauliche Anlagen ein, so dass kein klassischer neuer Ortsrand durch die Verwirklichung der Planung entsteht.

7.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB besteht die Möglichkeit Artenschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Festsetzung zur Installation von Artenhilfsmaßnahmen an baulichen Anlagen (Gebäude, Garagen, Nebenanlagen etc.), zur Erhaltung der Durchgängigkeit des Bereiches für Kleinsäuger (Igel etc.) und gegen Tod von Vögeln aufgrund Glaskollission ist darin begründet, dass Habitat Verluste dadurch teilweise aufgefangen werden können
Die Festsetzung soll daher einen Beitrag zur ökologischen und städtebaulichen Aufwertung des Plangebietes leisten.
Es sind Regenwasserzisternen verbindlich festgesetzt, um das Schutzgut Wasser/Grundwasser und die vorhandene Kanalisation und Kläranlage zu entlasten. Unter Berücksichtigung anderer abwägungsrelevanter Aspekte, wie zum Beispiel des Schutzgut Boden soll auf zu massive Erdbewegungen und unterirdische Versiegelung durch eine Festsetzung der maximal geforderten Zisternengröße regulierend Einfluss genommen werden.

7.5 Bauordnungsrecht

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 Flach-, Pult-, Satteldächer, sowie daraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° bis 45°.
Die Begrünung von Dächern ist möglich.
Sehr spitze Dächer passen nach der städtebaulichen Zielsetzung nicht ins bestehende Ortsbild, zumal die angrenzenden Siedlungshöfe sich durch eher flach

geneigte Dächer ausweisen, so dass hier durch die festgesetzten max. Neigungswinkel ein fließender Übergang vom Wohngebiet zu den Siedlungshöfen erzielt werden kann.
Zum Schutz des Landschaftsbildes und der Fauna werden glänzende und reflektierende Dach und Wandmaterialien ausgeschlossen. Hiervon ausgeschlossen bleiben allerdings Anlagen für regenerative Energiesysteme.

8.0 Immissionsschutz

8.1 Lärm

Grundsätzlich sind die untereinander unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO so einander zuzuordnen, dass sich gegenseitig beeinträchtigende Nutzungen möglichst vermieden werden.
Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der vorliegenden Planung derzeit nicht abzuleiten. Die vorbereitete Nutzung und Bebauung fügt sich hinsichtlich des Immissionsschutzes in vollem Umfang in die Umgebungsbebauung ein.
Bei der vorgesehenen Nutzungszuordnung von geplanten und vorhandenen Baugebieten werden keine Gebiete aneinandergrenzen, deren Planungsrichtpegel sich um 5 dB(a) oder mehr unterscheiden.

8.2 Licht und Temperatur

Es ist bereits eine Straßenbeleuchtung (aktuell modernisiert durch LED-Leuchten) am „Talerweg“ vorhanden, so dass durch die Bebauung an sich nur von einer sehr moderaten Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts auszugehen ist. Es sind entsprechende Festsetzungen zur Verminderung der Lichtemissionen getroffen.
Aufgrund der nach Zielverwirklichung vorgenommenen Versiegelungen und baulichen Anlagen kann unter Berücksichtigung aller einfließenden Faktoren nicht von einer signifikanten Temperaturerhöhung ausgegangen werden.
(vgl. Umweltbericht entspr. Schutzgüter Flora, Fauna und Klima).

8.3 Geruch

Zur Berücksichtigung sowohl der bestehenden Siedlungshöfe und deren Belange, sowie der bestehenden Wohnbebauung und der geplanten Mischbauflächen wurde durch die Gemeinde ein entsprechendes Immissionsschutzgutachten in Auftrag gegeben, das durch die „Michael Herdt Ingenieure“ mit der Projektnummer 2020-02-09 am 27.05.2020 vorgelegt wurde.
Das Gutachten berücksichtigt als Emittenten den Talerhof, den Luisenhof und den Plattenhof und kommt zu dem Schluss, dass die Flächen im nördlichen Nahbereich des Talerhof teilweise für eine Bebauung nicht geeignet sind, da hier Geruchsimmissionen in mehr als 15% der Jahresstunden auftreten können. Für die Flächen welche mit </= 15% der Jahresstunden beaufschlagt sind kann eine Ausweisung als Gewerbe- oder Mischbaufläche angestrebt werden. Für Flächen weiter nördlich und südöstlich des Talerhofes konnten Geruchsimmissionen in < 10% der Jahresstunden nachgewiesen werden, so dass dort die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes möglich wäre.

Nachfolgend die <u>graphische Darstellung Jahresgeruchsstunden</u> des Gutachten der ermittelten Geruchsbelasteten Bereiche:

In das Gutachten eingeflossen sind die Tierhaltung des Plattenhofes sowie die aktuelle und genehmigte Tierhaltung (die mit 80 GV Rindern über den aktuellen Status hinaus geht) des Talerhofes.

Im Ergebnis kann also aus der, an die Siedlungshöfe heranrückenden Mischgebietsbebauung, keine Einschränkung für die landwirtschaftliche Tätigkeit, explizit landwirtschaftliche Nutztierhaltung, der Landwirte abgeleitet werden.

9.0 Wasserwirtschaft

9.1 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete

Im zu betrachtenden Bereich ist kein Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen.

9.2 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer

Es sind keine offen verlaufenden Oberflächengewässer und demzufolge auch keine Abfluss- oder amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete betroffen.

9.3 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.
Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.
Um Recherche im Altflächen-Informations-System (ALTIS) des Landes Hessen beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird im Rahmen des scoping gebeten.

10.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten) sind ausreichend im Gemeindegebiet vorhanden.

11.0 Archäologie und paläontologische Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden, so sind diese gemäß den Vorgaben des 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 gem. den Vorgaben des HDSchG zu sichern.
Die Anzeigepflicht gem. HDSchG ist seitens des Kreisbauamtes Limburg mit in die Baugenehmigung für die einzelnen Bauvorhaben aufzunehmen.

12.0 Kampfmittelräumdienst

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

13.0 Flurbereinigung

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von Flurbereinigungsverfahren betroffen.

14.0 Bergbau

Der Gemeinde ist aus heutiger Sicht kein Bergbau bekannt.
Um Recherche im Bergamt wird im Rahmen des scoping gebeten.

15.0 Belange der Gleichstellung

Es wird ein „Mischgebiet“ ausgewiesen, das in seiner Funktion allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorteilen oder benachteiligen.

16.0 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

17.0 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				Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
MI Mischgebiet § 6 BauNVO	0,6	-	-	o (offene Bauweise, Gebäudelängen bis 50 m sind zulässig)	Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Nr.: 1. Wohngebäude 2. Geschäfts- und Bürogebäude 3. Einzelhandelsbetriebe. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes 4. Sonstige Gewerbebetriebe 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO Nr.: 5. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke 6. Gartenbaubetriebe 7. Tankstellen 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Nicht zulässig sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. Höhen der baulichen Anlage
[§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs 2 sowie § 18 Abs 1 BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

- maximal zulässige Firsthöhe FH max = 10,5 m
- maximal zulässige Gesamthöhe für Pultdächer und flach geneigte/ Flachdächer (bis 20 °) GH max = 9,5 m

Definition und Ermittlung von Außenwand- und Firsthöhen
Als maximal zulässige Firsthöhe **FH** und Gesamthöhe **GH** gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.
Höhenbezugspunkt für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage jeweilige Oberkante (OK) des Rohfußbodens des Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes.

3. Zulässigkeit von baulichen Anlagen

[§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Es sind Einzel- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser 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.
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.
Ein Mehrfamilienhaus (M) im Sinne der Festsetzung beinhaltet mehrere voneinander getrennte Wohnungen.
Ein Reihenhaus (R) i. S. der Festsetzung ist ein Einfamilienhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern eine geschlossene Reihung bildet, diese Reihung kann Vor- oder Rücksprünge beinhalten

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

(§12 BauNVO; §9 Abs 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §§14 und 23 BauNVO sowie §21a BauNVO)

<u>Überbaubare Grundstücksfläche:</u>

a. Stützmauern, Gartenterrassen, Garagen- und Carport-Neubauten sowie Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
b. Nebenanlagen entsprechend § 14 Absatz 1 und § 23 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellanlagen.

<u>Nicht überbaubare Grundstücksfläche:</u>

c. Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
d. Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO (Anlagen zur Ver- und Entsorgung) sind insgesamt und auch in der nicht überbaubaren Fläche, zulässig.

Bezüglich der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Villmar in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten. Eine monetäre Ablösung von Stellplätzen ist unzulässig. Die Stellplätze sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen. Gefangene Stellplätze sind unzulässig.

Böschungen und Stützmauern, die ggf. zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstücken erforderlich werden, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort von den Grundstückseigentümern zu dulden.

6. Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 20, 23 b, 24, 25 a und b BauGB

6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen

a. Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie die Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern.
b. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.
c. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen, Kiesflächen o.ä. (Abfluss Beiwert größer 0,5) zu befestigen. Wenn betriebliche Abläufe oder die Grundwassersicherung dies erfordern, kann davon ausnahmsweise abgewichen werden.

6.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen

a. Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.
b. Schotter- und Kiesflächen zur Freiflächengestaltung, die weitgehend ohne Vegetation auskommen oder Untergrundabdichtungen aufweisen, sind in den Bauanträgen darzustellen und auf die zulässige GRZ mit anzurechnen.

6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltungen einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a. Auf mind. 30% der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze/Sträucher anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksfreifläche ein mittel- oder kleinkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Sträucher sind in Gruppen zu 3-4 Pflanzen einzubringen.
b. Die Anpflanzung von Gehölzen muss durch standortangepasste Arten erfolgen. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
c. Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege und Rückschnittmaßnahmen nur in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der §§ 39 und 44 BNatSchG durchzuführen.
d. Sollte humoser Oberboden bei den Baumaßnahmen anfallen und nicht vor Ort wiederverwendet werden können, so ist dieser von den angrenzenden Landwirten im Sinne der guten landwirtschaftlichen Praxis im Umkreis auf geeigneten Ackerflächen zur Bodenverbesserung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben aufzutragen.

6.4 Solarenergieanlagen

Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

a. An neu entstehenden Einzelgebäuden sind je 2 geeignete Nistkästen für Haussperling und Mauersegler (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus) sowie jeweils 1 Fledermauskasten in oder an der Fassade zu installieren und regelmäßig zu pflegen. Alternativ können geeignete Nisthilfen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.
b. Einfriedungen zu privaten Grundstücken sind so zu gestalten, dass durch sie keine Barrierewirkung für Kleinsäuger entsteht. Z.B. durch einen durchgängigen Flurabstand von mindestens 15 cm oder partielle regelmäßige Durchlässe von mind. 30 cm Breite.

c. Als Verglasungen sind entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 Prozent einzusetzen (Fensterverglasung, Wintergärten etc.).
d. Zulässige Rodungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.
e. Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- und Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung der §§ 39 und 44 BNatSchG durchzuführen.

6.6 Immissionsschutz

a. Es sind nur Luftwärmepumpen mit einem maximalen Schalleistungspegel von 50 dB(A) zu verwenden.
b. Hinsichtlich Art und Typ der Lichtquellen (Farbe und Wellenlänge), Helligkeit und Bauart sind insektenfreundliche nach unten gerichtete Leuchtquellen zu wählen. Hohe Blauanteile sind zu vermeiden, UV adsorbierende Leuchtenabdeckungen sind einzusetzen. Abstrahlungen nach oben oder in die Horizontale sind unzulässig.

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

1. Bauform

1.1 Dächer

a. Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 45° zulässig.
b. Für die Dacheindeckung aller geneigten Dächer sind glänzende oder reflektierende Materialien nicht zulässig.
c. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind grundsätzlich zulässig.
d. Flachdächer können begrünt werden.
e. Staffelgeschosse sind nur bei 1-geschossiger Bauweise grundsätzlich zulässig. Bei 2-geschossiger Bauweise sind Staffelgeschosse ausnahmsweise zulässig, wenn:
   - die der Erschließungsstraße zugewandten vorderen Außenwände sowie die entsprechenden rückwärtigen Außenwände um mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringen und
   - die Dachneigung max. 15 Grad beträgt und
   - die Außenwandhöhe des Staffelgeschosses max. 2,80 beträgt.

1.2 Fassaden

a. Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig.
b. Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflexionsarmem, geripptem, geriffeltem oder mattiertem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zulässig.
c. Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

1.3 Werbeanlagen

a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Grundsätzlich darf damit nur für vor Ort erbrachte Leistungen geworben werden. Ihre max. Größe wird auf 1,5 m² begrenzt.
b. Freistehende Fahnen, Werbepylone, dynamische Werbeanlagen, sowie Licht-/ Leuchtwerbung sind generell ausgeschlossen.
c. Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf 50 % der zulässigen Firsthöhe nicht überschreiten.

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. § 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 vorhandenen Mischsystem zu entwässern.
2. Es werden private Regenwasserspeicher verbindlich festgesetzt. Sie sind wasserundurchlässig herzustellen. Die Regenwasserspeicher müssen mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an die örtliche Kanalisation anzuschließen ist.
3. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bei optionaler Versickerung aus den Zisternen ist von den Bauherren selbst zu führen.
4. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf der Zisternen über der Rückstauebene der öffentlichen Kanalisation liegen.
5. Eine Verwendung des Zisternenwassers als Brauchwasser ist optional zulässig. Optionale Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild kein Trinkwasser zu kennzeichnen.
6. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte pro 1,0 m^2 projizierte Dachfläche 30 Liter Rückhaltevolumen mindestens jedoch 3,0 m^3 betragen. Das Gesamtfassungsvermögen muss aber 5.000 l nicht überschreiten.

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:

Dem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff durch bauliche Anlagen wird als Ausgleich
-folgt im weiteren Verfahren-
zugeordnet

E. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz § 20 -25 HDSchG

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, 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

Allgemein:
Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß VDE, 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. Sollten Veränderungen an bestehenden Trassen erforderlich werden, so ist der jeweilige Versorgungsträger frühzeitig einzubinden.
Strom, Gas:
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).
Telekommunikation:
Hinsichtlich der bei der Ausführung der Bauarbeiten zu beachtenden Vorgaben wird auf die Kabelschutzanweisung des Versorgungsträgers verwiesen. Die Kabelschutzanweisung enthält auch eine Erläuterung der in den Lageplänen der Telekom verwendeten Zeichen und Abkürzungen.
Es wird davon ausgegangen, dass Kabel nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, ist der Versorgungsträger umgehend zu verständigen.
Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, wird die Telekom diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen vom Versorgungsträger selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.
Zur Versorgung des Erschließungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

3. Abfallwirtschaft

Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub u.a. anfallenden Abfällen zu beachten.

4. Boden/Verwendung von Bodenaushub/ Bauausführung, Gewässer und Bodenschutz

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.
Idealerweise soll das ausgebaute Bodenmaterial direkt wieder eingebaut werden. Ist dies nicht möglich, so müssen geeignete Flächen zur Zwischenlagerung bereitgestellt werden.
Ober- und Unterboden sind grundsätzlich getrennt voneinander zu lagern. Die 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.
Der Vorsorgepflicht nach § 7 BundesBodenschutzgesetz i.V. mit den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
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)
Zur Erosionsvermeidung von unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann eine landwirtschaftliche Beratung in Anspruch genommen werden.
Formulierte Minimierungsmaßnahmen sollen durch die Gemeinde mit den künftigen Nutzern vertraglich geregelt werden.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, 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.
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.
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).
Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.
Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger, aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

5. Energieeinsparung / Lufthygiene

Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, wird eine kompakte Bauweise mit Passivhausstandards empfohlen. Nach Süden orientierte Dachflächen sind hinsichtlich der aktiven Nutzung der solaren Einstrahlung mit PV oder Solarthermie günstig. Eine Anordnung der Wohnräume nach Süden optimiert die Nutzung solarer Einstrahlung.
Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sollen emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme verwendet werden.

6. Retentionszisternen

Falls die verbindlich 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 Gießen zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzu zu ziehen.

18.0 Flächenbilanzen

Hinweis: Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben.

18.1 Darstellung Bauflächen Bestand und Planung

Fläche Planung	**= 8.030 m²**		
Baufläche MI	= 6.985 m²		
Bebaubar gem. GRZ 0,6		=	4.191 m²
Freifläche		=	2.794 m²
Davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. 1.397 m²			
Davon Freifläche min. 1.397 m²			
Verkehrsfläche	= 1.045 m²		

Fläche Bestand	**= 8.030 m²**		
Grünland		=	6.255 m²
Gebäude		=	385 m²
Schotter		=	150 m²
Pflaster		=	105 m²
Straße		=	1.045 m²
Sträucher		=	90 m²
Laubbäume		=	6 Stück

18.2 Bilanz Eingriff-/Ausgleich nach Kompensationsverordnung

Die Bilanzierung wird gem. der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 erstellt (GVBl Hessen Nr. 24 vom 09.11.2018, S 652).

Aus der Bilanzierung ausgenommen ist die Verkehrsfläche „Talerweg“ Flurstück Nr. 164/1 tlw. da hier kein weiterer Eingriff vorbereitet wird.

Bestand						**Planung**					
Typ	**Nutzung**	**m²**	**Restrik-tionen**	**BP/ m²**	**Summe BW**	**Typ**	**Nutzung**	**m²**	**Restrik-tionen**	**BP/ m²**	**Summe BW**
10.510	Gebäude	385		3	1.155	10.510	Baufläche MI	4.191		3	12.573
6.350	Grünland int.	6.255		21	131.355	10.530	Zufahrten MI max	1.397		6	8.382
2.200	Sträucher	90		39	3.510	11.223	Freifläche MI min	1.397		20	27.940
11.193	Einzelbaum 6	54	9m²/Stck	34	1.836	11.193	Einzelbaum 1	9	9m²/Stck	34	306
10.530	Schotter	150		6	900						
10.520	Pflaster	105		3	315						
Summe		**6.985**			**139.071**			**6.985**			**49.201**
Differenz											**-89.870**

19.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

- Folgt im weiteren Verfahren. -

Es ist derzeit angedacht innerhalb der Gemarkung Weyer eine Brachfläche /Blühfläche auf Ackerfläche als Artenschutzmaßnahme zu entwickeln.

aufgestellt:

Weinbach, im Oktober 2020

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr
Fichtenhof 1
35796 Weinbach

Anlage: I Bilderstrecke Bestand

Anlage I: Bilderstrecke Bestand

Flurstück 165, 166, 167, 168/1, 168/4, 164/1 (Talerweg)

Talerweg , Blick in Richtung Norden

Eingriffsfläche links im Bild: Weide mit Gehölzen im Hintergrund landwirtschaftliche Siedlungshöfe
Rechts im Bild: Ortsbebauung

Eingriffsfläche: Schaf- und Ziegenhaltung

Eingriffsfläche: bestehende bauliche Anlagen