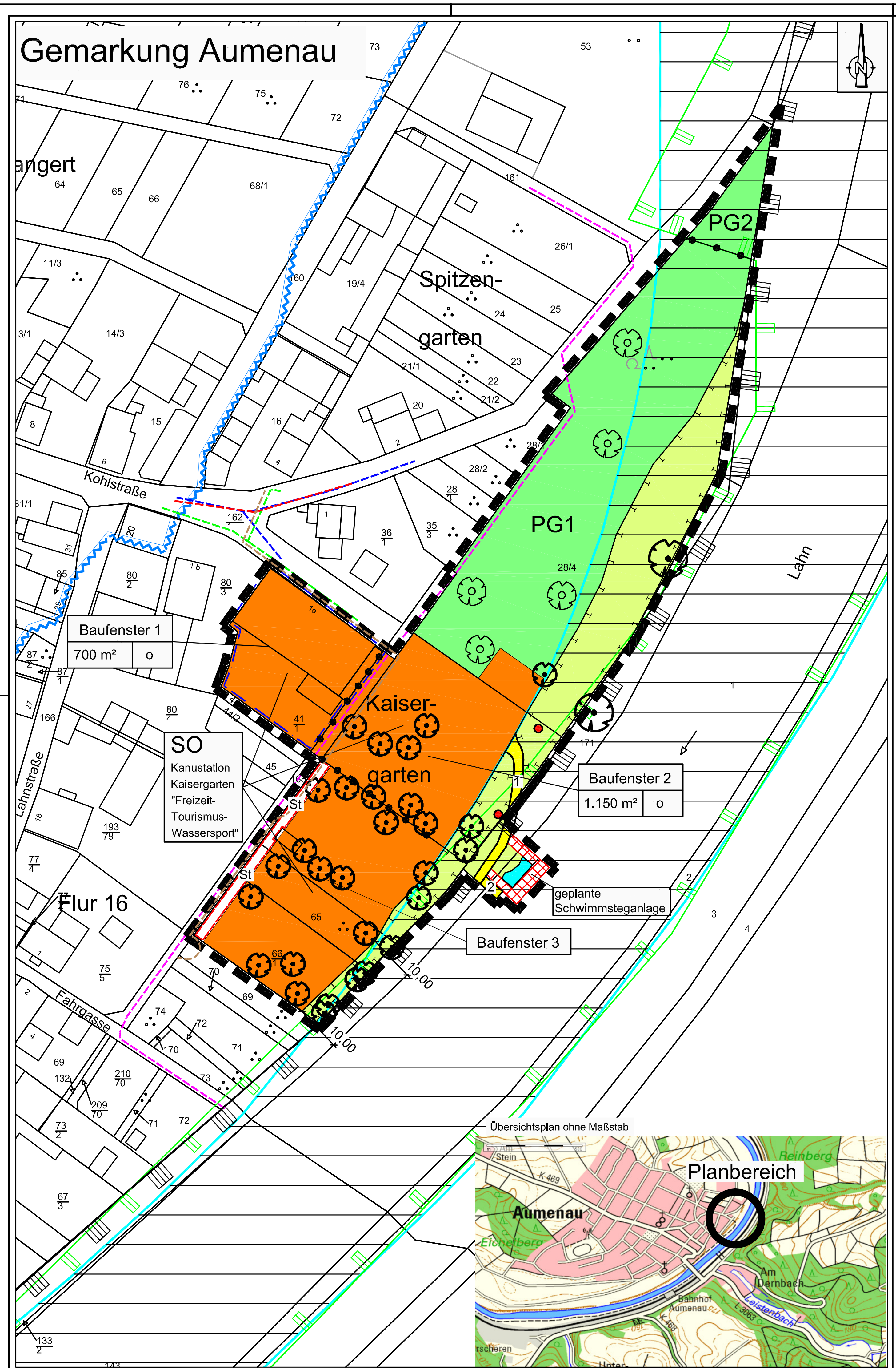

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

z.B.: Fl. 16	Flurnummer
z.B.: 28/4	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Bauliche Anlage Bestand

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
	Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO]
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
SO	Sonstiges Sondergebiet (SO) [§ 11 BauNVO] Kanustation Kaisergarten Zweckbestimmung:"Freizeit-Tourismus-Wassersport"

Baufenster 1	
700 m²	o

Grundfläche Anlage [§§ 16,17 + 19 BauNVO]	Bauweise [§ 22 Absatz 2 BauNVO] o = offen

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB]
	Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB] besonderer Zweckbestimmung hier:
1	Leinpfad (nachrichtliche Übernahme) Bestand
2	genehmigte Treppe
PG1	Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 Zweckbestimmung: "Freizeit, Tourismus, Zeltplatz"
PG2	Private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 Zweckbestimmung: touristische Nutzung und Versiegelungen sind unzulässig
	Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] hier: Uferschutzstreifen
	Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]
	Erhaltung vorhandener Bäume [§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB]
	Fläche für die Wasserwirtschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]
	geplante Schwimmsteganlage
	geplantes bzw. eventuelles erforderliches Punktfundament für geplante Schwimmsteganlage

Nachrichtliche Übernahme

	Abflußgebietsgrenze
	Überschwemmungsgebiet (§ 13 HWG) amtl. festgestellt
	Landschaftsschutzgebiet (Quelle: NATUREG- Karte)
	FFH-Gebiet (Quelle: NATUREG- Karte)
	unterirdische Leitung Kanal
	unterirdische Leitung Wasser
	unterirdische Leitung Gas Syna
	unterirdische Leitung Telekom
	Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungs-kabel EnergieNetz Mitte

Flächendisposition (ca. Angaben)

Gesamtfläche	= 7.740 m²		
Sonstiges Sondergebiet		= 3.340 m²	
Baufenster 1			= .755 m²
davon bebaubar gem. GR	.700 m²		
davon gepflastert	55 m²		= 1.240 m²
Baufenster 2			
davon versiegelbar gem. GR	1.150 m²		= 1.345 m²
Baufenster 3			
max. 10 fliegende Bauten			
Verkehrsfläche		= .180 m²	
Leinpfad			= 55 m²
genehmigte Treppe			= 10 m²
Stellplätze			= .115 m²
Private Grünfläche		= 2.740 m²	
PG1 Freizeit, Tourismus, Zeltplat z			= 2.535 m²
PG2 touristische Nutzung und Versiegelungen sind unzulässig			= .205 m²
Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		= 1.400 m²	
Fläche für die Wasserwirtschaft		= 20 m²	
Schwimmsteganlage		= 60 m²	

Marktflecken Villmar, Gemarkung Aumenau Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierten Landschaftsplanerischem Fachbeitrag für den Bereich **"Lahntours-Kanustation-Kaisergarten "**

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

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

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO § 19 Größe der Grundfläche	§ 20 Geschoß-flächenzahl	§ 20 Zahl der Voll-geschosse	Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2) BauNVO	Nutzungseinschränkungen, zulässige Nutzungen
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVOin der Fassung vom 23.01.1990	GR	GFZ	Z		
SO Kanustation Kaisergarten Zweckbe-stimmung: Freizeit, Tourismus Wassersport § 11 BauNVO	Es gelten folgende Maximal-werte Baufen-ster 1: 700 m² Baufen-ster 2: 1.150 m²	-	-	o offen	Zulässig sind alle Vorhaben und bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung dienlich sind, insbesondere: 1.Baufenster 1: Ein Empfang- und Wirtschaftsge-bäude mit einer Einliegerwohnung mit der Zweckbestimmung Verwalterwohnung / Ferienwohnung, einer Schank-Gastwirtschaft mit Biergartenbetrieb, Geschäftsräumen für anlagenbezogenes Gewerbe, Aufenthaltsräumen und sanitären Anlagen. Obergrenze der Grundfläche der baulichen Anlagen: 700 m² innerhalb der Baugrenzen. 2.Baufenster 2: Wirtschaftsfläche mit Biergarten mit der Zulässigkeit von insbesondere Sport-, Wassersport- und Freizeitanlagen für den Fahrrad- und/oder Kanuverleih und -betrieb außerhalb der Baugrenzen. Hierzu zählen insbesondere: a)Biergarten mit einer zulässigen Überdachung in Ständerbauweise von max. 150 m². b)Versickerungsfähig befestigte Wirtschaftsfläche bis zu einer Obergrenze der Grundfläche von 1.150 m². c)Lagerung von Kanus und/oder Bereitstellung von Fahrrädern innerhalb der zulässigen Wirtschaftsfläche (siehe Lit. 2.b) d)Stellplätze e)Sonstige Hochbauten sind unzulässig. 3.Baufenster 3: Sonstige Freizeit- und Tourismusanlagen in Form von fliegenden Bauten oder Mobilhomes zur Übernachtung von Urlaubsgästen. Es werden max. 10 Einzelplätze für fliegende Bauten / Mobilhomes außerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Oberflächenbefestigungen sind unzulässig. 4.PKW-Stellplätze für Behinderte innerhalb der dafür zeichnerisch gekennzeichneten Fläche 5.Werbe- und Infotafeln gem. bestehender Genehmigungen 6.Anlegestelle für Kanus an der Lahn bestehend aus einem Ponton-Schwimmsteg in Holzbauweise, verbunden mit zwei Brücken mit dem Plangebiet im Bereich der genehmigten Lahntreppe lt. Planzeichnung. 7.Bis zu max. 4 Feuer-/Grillstellen unter Verantwortung des Vorhabenträgers. Eine Inanspruchnahme der unter Ziff. 1 - 4 festgesetzten Flächenkontingente bzw. der zulässigen Nutzung innerhalb der dargestellten PG durch bauliche Anlagen jeweils anderer Nutzungen nach Ziff. 1 - 4 und PG ist ausgeschlossen. Das Betreiben von Anlagen zu Freizeiteinrichtungen ist ausschließlich nur in Verbindung mit dem Tourismus Betrieb zulässig. Zufahrten und Zuwege sind gem. § 23 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
PG Private Grünfläche Zweckbe-stimmung: Freizeit, Tourismus, Zeltplatz § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	-	-	-	-	1. PG 1 Zulässig ist das temporäre Auf-stellen von Zelten zur Übernachtung von Urlaubsgästen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO. Versiegelungen sind ausgeschlossen. Das Betreiben von Anlagen zur Freizeitgestaltung ist ausschließlich in Verbindung mit dem Tourismusbetrieb zulässig. 2. PG 2 Eine touristische Nutzung und Versiegelungen sind unzulässig.

2. Art und Maß zulässiger baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In dem Sondergebiet nach § 11 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO zulässig sind die dem Gebietszweck für Freizeit, Tourismus, Wassersport dienenden Anlagen mit:

2.1. Baufenster 1
Einem, auf die Gesamtanlage bezogenen Empfang- und Wirtschaftsgebäude in der Ausstattung mit zulässigen Räumen für eine Schank-Gastwirtschaft, gewerblichen Geschäftsräumen für anlagenbezogenes Gewerbe, Aufenthaltsräumen für die Anlagenbesucher, sanitären Anlagen und einer Einlieger-,Verwalter-, Ferienwohnung, innerhalb der Baugrenzen, bis zu einer Obergrenze der Grundfläche dieser baulichen Anlage von 700 m².

Hinweis zu Ziffer 2.1:
Die vorhandene Wohnung im Bestandsgebäude ist zurzeit vertraglich bis zum Tode der derzeitigen Mieterin privat vermietet.

2.2. Baufenster 2
Sport-, Wassersport- und Freizeitanlagen für den Fahrrad- und/oder Kanuverleih und -betrieb innerhalb; Zulässig ist eine befestigte Wirtschaftsfläche durch wassergebundene Decke / Schotter bis zu einer Obergrenze der Grundfläche von 1.150 m².Zum Betrieb eines Biergarten, für Stellplätze, zur Lagerung von Kanus und/oder Fahrradverleih und zur Einweisung von Anlagenbesuchern.
Zulässig für den Betrieb des Biergartens ist eine Überdachung in Ständerbauweise mit Punktfundamenten bis zu einer max. Dachfläche von 150 m². Sonstige Hochbaumaßnahmen sind ausgeschlossen.

2.3. Baufenster 3
Sonstige Anlagen zur touristischen Freizeitnutzung in Form von fliegenden Bauten oder Mobilhomes als Übernachtungsangebot für Urlaubsgäste sind transportabel und ohne feste Gründung für eine maximale Anzahl von 10 Einzelplätzen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Versiegelungen, die über die temporäre Überstellung durch fliegende Bauten hinausgehen sind unzulässig.
Der Betreiber ist verpflichtet, die Fläche für die mobilen Übernachtungsstätten bei Hochwassergefahr zu räumen. Der Bemessungspegel liegt bei Überschreitung von 3,60 m Pegelstand, abzurufen bei Pegelmeßstelle Leun (Tel. 06473-19429) bzw. Pegelmeßstelle Kalkhofen (Tel. 06439-19429);

2.4. Anlegestelle für Kanus
Eine Anlegestelle für Kanus, bestehend aus einem Ponton-Schwimmsteg in Holzbauweise, verbunden mit zwei Brücken mit dem Plangebiet im Bereich der genehmigten Lahntreppe lt. Planzeichnung. Die Anlagenteile dürfen folgende Höchstmaße nicht überschreiten:
1 Pontonsteg: ca. 10,5 m x 3 m
2 Landverbindungsbrücken in 2 m Breite
Befestigung an der bestehenden genehmigten Lahntreppe sowie durch ein weiteres Punktfundament

2.5. Baugrenzen
Zulässige bauliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen in Baufenster 1 dürfen folgende max. Höhen nicht überschreiten:
Empfang- und Wirtschaftsgebäude Firsthöhe max. 14,00 m

Die Gesamthöhe kann für erforderliche technische Einrichtungen wie Entlüftungs- und Abgaseinrichtungen etc. überschritten werden.

Definition und Ermittlung von max. Höhen (Hmax):
Als maximale zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlage (Hmax) gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches. Schornsteine und Antennen bleiben hiervon unberücksichtigt.
Höhenbezugspunkt ist das mittlere am Gebäude anstehende vorhandene Geländeniveau der Erschließungsstraße. Die festgesetzte Firsthöhe entspricht der bereits vorliegenden Baugenehmigung des Gebäudes.

2.6 In der privaten Grünfläche PG mit der Zweckbestimmung "Freizeit, Tourismus, Zeltplatz" nach § 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB zulässig sind:

2.6.1 PG 1: die dem Gebietszweck dienenden Anlagen:
Ausschließlich zulässig ist hier das temporäre Aufstellen von Zelten zur tageweisen Übernachtung von Urlaubsgästen (Wanderer, Radwanderer, Wasserwanderer) und nur im Zusammenhang mit dem Betrieb der Kanustation. Ausdrücklich unzulässig sind Versiegelungen. Sonstige Hochbaumaßnahmen sind ausgeschlossen. Der Betreiber ist verpflichtet, die Fläche für das Aufstellen von Zelten bei Hochwassergefahr zu räumen. Der Bemessungspegel liegt bei Überschreitung von 3,60 m Pegelstand, abzurufen bei Pegelmeßstelle Leun (Tel. 06473-19429) bzw. Pegelmeßstelle Kalkhofen (Tel. 06439-19429);

2.6.2 PG 2: Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund-Lahn-Dill"
Eine Nutzung zu Tourismuszwecken ist unzulässig. Versiegelungen sind unzulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO

3.1 Für zulässige Gebäude nach Ziffer 2.1 gilt die offene Bauweise.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Einfriedungen, Zufahrten und Wege, sowie Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und zulässige Nutzungen nach Ziff. 2.2, 2.3 und 2.4 sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des SO zugelassen.

3.3 Im PG sind Zufahrten und Wege, sowie Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs.1 und 2 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Zulässige Nutzungen nach Ziff 2.6 sowie durchflutbare Einfriedungen sind zulässig.

4. Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze sind in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb des Baufenster 2 zulässig.
Darüber hinaus gehender Stellplatzbedarf, der durch die zugelassene Nutzung generiert wird, wird in Absprache mit der Gemeinde Villmar bei der nahe gelegenen Eichelberghalle gedeckt.
Für die neu herzustellenden Stellplätze ist festgesetzt, dass diese nur mit wasserdurchlässigen Materialien, mit einem Abflussbeiwert von mind. 0,5 oder kleiner befestigt werden dürfen.

5. Festsetzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 23 und 25 a und b BauGB]

5.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Uferschutzstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz WHG in Verbindung mit § 23 Hessisches Wassergesetz HWG.
Laut Planzeichnung ist der dargestellte Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung und von Ablagerungen frei zu halten.
Soweit sich nicht standortgerechte Gehölze innerhalb des Gewässerrandstreifens befinden, sind diese zu entfernen.
Einfriedungen im Gewässerrandstreifen sind transparent und frei durchflutbar auszuführen. Mauern sind unzulässig.
Die Entwicklung standortgerechter Ufergehölze im Gewässerrandstreifen ist im Sinne des § 38 Wasserhaushaltsgesetz und des § 24 Hessisches Wassergesetz zuzulassen.

Die Vorschriften und Bestimmungen von § 23 HWG in Verbindung mit § 38 WHG sind einzuhalten.

Hinweis: Das Verbot des § 23 Abs. 2 HWG findet keine Anwendung, da es sich bei der Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit, Tourismus, Zeltplatz“ nicht um eine Neuausweisung einer Baufläche handelt. Die darüber hinaus überplanten Flächen sind bereits Bestandteil von voran gegangenen Planungen.

5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
Gehölzerhaltung
Die gemäß Planzeichnung dargestellten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Die geplanten Anpflanzungen müssen die Grenzabstände für Pflanzungen gem. §§ 39 und 40 NachbGHE zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wahren.

5.3 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Soweit nicht andere gesetzliche Vorschriften und Maßgaben dem entgegenstehen, sollen teilversiegelnde Deck- und Tragschichten verwendet werden. Der Abflußbeiwert der gewählten Versiegelungen muss kleiner/gleich 0,5 betragen.

Versiegelungen im Baufenster 3, die über die temporäre Überstellung von fliegenden Bauten hinausgehen, sind unzulässig. Die Fläche ist als Rasenfläche auszubilden und zu erhalten. Zur Erhaltung der Tragfähigkeit des Bodenkörpers ist die Pflege der Fläche in Form von Mulchen, ohne Abtransport des Mulchgutes durchzuführen.

5.4 Private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche PG 1
Der Grünlandbewuchs der Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Zur Erhaltung der Tragfähigkeit des Bodenkörpers ist die Pflege der Fläche in Form von Mulchen, ohne Abtransport des Mulchgutes durchzuführen. Die Fläche ist im 3-jährigen Turnus durch eine geeignete Regio-Grünlandsaatmischung (Kräuter-/Blumenmischung für frisch feuchte Standorte) nach zu säen. Es ist ein hoher Kräuteranteil (20%) vorzusehen. Nachsaatmenge: 0,5 g / m²
Alternierend soll in Teilbereichen der gesamten Fläche der erste Pflegeschnitt erst nach dem 15. Juni eines Jahres erfolgen, um Teilbereiche der Fläche zum Reifestadium und zur Aussamung zu bringen.
Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist untersagt.
Innerhalb der PG 1 sollen bis zu 5 großkronige standortgerechte Laubbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die in der Plankarte dargestellten Standorte sind exemplarisch und können innerhalb der PG 1 frei variiert werden. Alternativ darf anstelle eines hochstämmigen Laubbaumes die Pflanzung von 3 standortgerechten Sträuchern vorgenommen werden.

Private Grünfläche PG 2
Eine Nutzung zu touristischen Zwecken ist unzulässig. Die Vorgaben des Landschaftsschutzgebiet "Auenverbund Lahn-Dill“ sind einzuhalten.

5.5 Solarenergieanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

5.6 Artenschutz
Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einzäunungen oder Lebendeinfriedungen mit Flurabstand von 10 bis 15 cm hergestellt werden.
Es sind mind. 4 Quartiermöglichkeiten in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Fledermäuse und Avifauna anzubringen.
Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Erforderliche Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
Es sind, nur entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent einzusetzen.

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (technische Vorkehrungen, Immissionsschutz)

6.1 Die Installation einer Flutlichtanlage ist unzulässig.

6.2 Dynamische Blink- /Wechsel-Leuchtwerbung ist unzulässig.

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

1. Bauform

1.1 Dächer
- Es sind Flach-, Pult- und Satteldächer und Flachdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 45° zulässig.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen für die Dacheindeckung unzulässig.
- Dachdeckungsmaterialien sind nur in der Farbe schwarz, grau und braun oder grün zulässig.

1.2 Fassaden
Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzende / reflektierende Materialien und Keramikplatten sowie abgetönte oder verspiegelte Verglasungen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien.

1.3 Werbeanlagen
Werbe- und Infotafeln gem. bestehender Genehmigung sind zulässig.

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

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG und § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

D. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB wird in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB nachfolgende Zuordnung getroffen:
Für mögliche Eingriffe durch Bebauung und Versiegelung wird folgende Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

1. Sicherung der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 im Bereich der dargestellten Privaten Grünfläche PG 1 gegen Betreten durch Herstellung einer Holzabsperrung in einer Höhe von ca. 1,20 m in Form von Holzpfosten mit 2 Querstangen.
2. Initialbepflanzung der "wilden" Anlandestelle nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde und Errichtung einer "Sperre" in Form einer Bank oder eines dicken Baumstammes im Kronenbereich der Böschung.
3. Ankauf von 6.000 Ökopunkten aus einer noch zu nennenden vorlaufenden Ersatzmaßnahme.

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, Abteilung Archäologische Denkmalpflege Schloß Biebrich/Ostflügel, 65203 Wiesbaden , 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.

Die Lahn ist gem. § 2 Abs. 3 HDSchG als Kulturdenkmal, hier Wasserfläche, geschützt. Veränderungen im Umfeld eines Kulturdenkmales sind durch den Vorhabeträger der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. § 18 Abs. 2 HDSchG denkmalschutzrechtlich anzuzeigen. Eine Genehmigung ist erforderlich.

2. Grünflächen/Pflegemaßnahmen

Bei der Pflege von Grünflächen ist auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten. Erforderlich werdende Baumpflegeschnitte sind in den Sommermonaten zwischen Mai und September eines Jahres durchzuführen. Die Vorgaben des § 39 BNatschG i.V. mit § 44 BNatSchG sind zu beachten.

3. Verlegen von Leitungen

Bei Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu beachten.
Sollte sich in der Planungs- und/oder Bauphase die Notwendigkeit von Veränderungen von bestehenden Versorgungstrassen ergeben, so ist der entsprechende Versorgungsträger unverzüglich zu benachrichtigen.
Nach derzeitigem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Trassen der Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen. Sollten sich in der Planungs- und/oder Bauphase andere Erkenntnisse ergeben, ist die Telekom GmbH unverzüglich zu verständigen. Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom GmbH sind unzulässig.

4. Anfallender Erdaushub

Ggf. anfallender Erdaushub soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück verbleiben. Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten vor Verschwendung und Vergeudung zu sichern und wenn möglich, nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten.
Ist der direkte Einbau von Bodenmassen nicht möglich, so ist das Material auf geeigneten Flächen, nach Ober- und Unterboden getrennt, zwischen zu lagern. Bei einer Lagerung von mehr als 2 Wochen sind die Mieten zu begrünen, um eine Durchlüftung und Entwässerung zu gewährleisten und so das Bodenleben sicher zu stellen. Eine Ansaat schützt darüber hinaus vor unkontrollierter Selbstbegrünung. Der Wiedereinbau des gelagerten Materials erfolgt ebenfalls horizontweise entsprechend der ursprünglichen Reihenfolge bei trockenen Bodenverhältnissen.
Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V.m. den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen.
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).

5. Überschwemmungsgebiet

(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschränkung des marinen Geo-Engineerings (BGBl. I Nr. 43 vom 11.12.2018 S. 2254.
Nach § 76 WHG ist im Plangebiet ein rechtskräftiges Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Entsprechende Festsetzungen sind zu beachten.
Im Rahmen der Baugenehmigung sind die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten und die Bauvorhaben so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.
Zulässige bauliche Anlagen im SO bedürfen einer Genehmigung nach Baurecht und/oder nach § 78 Abs. 3 WHG. Diese Genehmigungen sind beim Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Bauaufsichtsbehörde und/oder zuständige Wasserbehörde einzuholen.

6. Kampfmittel

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte über das Vorkommen von Kampfmitteln vor. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

7. Inhalte rechtskräftiger Bebauungspläne

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Gartengebiet lfd. Nr. 7 „Kaisergarten“ werden für die betroffenen Flurstücke 65 und 66/1, Flur 16, Gemarkung Aumenau mit Rechtskraft der vorliegenden Planung obsolet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634)
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274)
zuletzt geändert am 18. Juli 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2771)
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Art. 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (BGBl. I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465)
Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 29. November 2018 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich (BGBl. I Nr. 42 vom 06.12.2018 S. 2237)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBL. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 15. September 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl.1 Nr. 64 vom 28.09.2017 S. 3434).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 12. April 2018 durch Berichtigung des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 13 vom 19.04.2018 S. 472)
Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG
HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 05.12.2016, S. 211)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 8 vom 05.06.2018, S. 184)3)4)
Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz - HAKrWG
Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145
Hessische Bauordnung
(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)
Hessische Gemeindeordnung
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 21. Juni 2018 durch Artikel 6 des Zweiten Gesetzes zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften (2. DRÄndG) (GVBl. Hessen I Nr. 12 vom 29.06.2018, S. 291)
Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)
Hessisches Straßengesetz (HStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gestzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S.198)
Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 22. August 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Berufsstandsmitwirkungsgesetzes und zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes (GVBl. Hessen I Nr. 17 vom 31.08.2018, S. 366)
Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1)
zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)
Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik
vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1)
zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 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)1)2)
Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen
(Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652)
Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschränkung des marinen Geo-Engineerings (BGBl. I Nr. 43 vom 11.12.2018 S. 2254)

Planung:	Planungsträger:
Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr Stadtplanung Landschaftsplanung Erschliessung Fichtenhof 1, 35796 Weinbach Tel.: 06474-883725-7 Fax: 06474-883725-9 E-Mail: mail@sleschoenherr.de	Marktflecken Villmar Peter-Paul-Straße 30 65606 Villmar

Projektbezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Gebiet "Lahntours-Kanustation-Kaisergarten" Marktflecken Villmar, Gemarkung Aumenau			
Planbezeichnung: Bebauungsplan		Planungsstand: Vorentwurf, Exemplar der frühzeitigen Beteiligung	
Planungsträger:		Planung:	
Maßstab: 1:1000	Plan-Nr.: 1	Erstellungsdatum: 04.08.2015	Planstand: September 2019
Bearbeitung: H.M.		Zeichner: A.M., M.W.	

M:\Bauleitplanung\Villmar\Aumenau\Lahn Tours\Vorentwurf\B-Plan 2.dwg